

# Eiendomsmeglers profesjonsansvar

Meglers ansvar for kjøpers finansiering

Kandidatnummer: 668

Leveringsfrist: 25.04.13

Antall ord: 15 257



## Innholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>INNLEDNING .....</b>	<b>1</b>
1.1	Tema .....	1
1.2	Problemstilling.....	2
1.3	Avgrensning.....	3
1.4	Historikk .....	3
<b>2</b>	<b>RETTSKILDER OG METODE.....</b>	<b>5</b>
2.1	Innledning .....	5
2.2	Lov .....	6
2.3	Forarbeider .....	8
2.3.1	Forarbeider til Eiendomsmeglingsloven av 2007 .....	8
2.3.2	Forarbeider til Eiendomsmeglingsloven av 1989 .....	9
2.4	Rettspraksis .....	10
2.5	Annen praksis.....	11
2.5.1	Nemndspraksis.....	11
2.5.2	Bransjepraksis.....	14
2.5.3	Praksis fra Finanstilsynet.....	16
2.6	Juridisk litteratur .....	19
2.7	Reelle hensyn .....	20
2.7.1	Hensynet til notoritet .....	20
2.7.2	Hensynet til offentligheten .....	21
2.7.3	Andre relevante hensyn .....	22
2.8	Hva er dagens rettskildesituasjon? .....	23
<b>3</b>	<b>EIENDOMSMEGLERS PROFESJONSANSVAR .....</b>	<b>23</b>
3.1	Innledning .....	23
3.2	Hva innebærer profesjonsansvaret? .....	25

3.2.1	God meglerskikk.....	25
3.2.2	Omsorgsplikt .....	27
3.2.3	Forholdet mellom god meglerskikk og meglers omsorgsplikt .....	32
3.3	Kort om Finanstilsynets høringsforslag om skriftlige bud .....	33
3.3.1	Hva inneholder forslaget?.....	33
3.3.2	Hva er dagens praksis? .....	34
3.3.3	Hva blir konsekvensene for forslaget? .....	34
3.3.4	Vil forslaget ha noen innvirkning på bredden av eiendomsmeglers profesjonsansvar? .....	37
3.3.5	Gjeldende rett; profesjonsansvaret .....	37
<b>4</b>	<b>EIENDOMSMEGLERS ANSVAR FOR KJØPERS FINANSIERING.....</b>	<b>38</b>
4.1	Innledning .....	38
4.2	Hva sier de ulike rettskildene? .....	39
4.2.1	Loven .....	39
4.2.2	Lovforarbeider .....	40
4.2.3	Rettspraksis.....	41
4.2.4	Nemndspraksis.....	44
4.2.5	Bransjepraksis.....	49
4.2.6	Juridisk litteratur.....	51
4.2.7	Hva er dagens rettslige utgangspunkt? .....	53
4.3	Ulike omstendigheter hvor ansvar kan gjøre seg gjeldende .....	55
4.3.1	Forbehold ved bud .....	55
4.3.2	Forbehold om finansiering.....	55
4.3.3	Andre forbehold.....	57
4.3.4	Andre omstendigheter rundt kjøpers finansiering .....	57
4.4	En rettslig helomvending? .....	58
4.5	Frarådingsplikt .....	59
<b>5</b>	<b>AVSLUTTENDE BEMERKNINGER.....</b>	<b>61</b>

<b>6</b>	<b>DOMS- OG AVGJØRELSESREGISTER.....</b>	<b>64</b>
6.1	Høyesterett .....	64
6.2	Lagmannsrett.....	64
6.3	Tingrett.....	64
6.4	Nemndspraksis.....	64
6.5	Disiplinærnemnda for advokater.....	65
6.6	Annen praksis.....	65
<b>7</b>	<b>LITTERATUR.....</b>	<b>65</b>
7.1	Bøker.....	65
7.2	Elektroniske dokumenter .....	66
7.3	Artikler .....	67
7.4	Annet.....	67
<b>8</b>	<b>LOVREGISTER, FORSKRIFTER OG FORARBEIDER .....</b>	<b>68</b>
8.1	Lover og forskrifter.....	68
8.2	Forarbeider .....	68

# 1 Innledning

## 1.1 Tema

Prosesen rundt omsetning av fast eiendom er omfattende. Det er her eiendomsmeglers ansvar kommer inn, som en objektiv mellommann, som skal sørge for at prosessen går iht. norsk lov, ved å påta seg den delen av prosessen som er mest krevende.

Jeg skal i denne oppgaven ta for meg eiendomsmeglers ansvar overfor både selger og kjøper ved salg av fast eiendom.

Oppgaven er lagt opp i en generell del, og en spesiell del. I den generelle delen skal jeg gi en oversikt over historikk, avgrensning, rettskilder og en generell oversikt over eiendomsmeglers profesjonsansvar overfor både selger og kjøper.

Historikken vil ikke være utfyllende, i det jeg ser det som relevant kun å ta med den rettslige utviklingen hovedsakelig fra 1980-tallet og frem til nåtiden. Jeg tar altså for meg hovedtrekkene av rettsliggjøringen av eiendomsmeglingsretten gjennom de siste ca 30 årene.

Rettskildebildet innenfor eiendomsmeglerretten har i hovedtrekk de samme rettskilder som Eckhoff sin rettskildelære. Det som er spesielt på dette rettsområdet er at det foreligger omfattende nemndspraksis, bransjepraksis og bransjeoppfatninger. I tillegg kommer uttalelser, rundskriv og praksis fra Finanstilsynet. Her skal jeg foreta en vurdering på rettskildesituasjonen, og si litt om vektlegging av de ulike rettskildene.

Så skal jeg redegjøre for eiendomsmeglers profesjonsansvar for kjøper og selger ved kjøp og salg av bolig. Det blir en vurdering av «god meglerskikk» og eiendomsmeglers omsorgsplikt. Dette innebærer eiendomsmeglers opplysningsplikt, rådgivningsplikt og kontrollplikt forklares, og fremstilles med konkrete eksempler på omstendigheter som krever slikt ansvar.

Den spesielle delen omhandler eiendomsmeglers ansvar for kjøpers finansiering. Her vil jeg gå dypere inn i problemstillinger rundt budrunder og finansiering relatert til eiendomsmeglers ansvar, både overfor selger og kjøper. Dette er en problemstilling som stadig har vært i utvikling de siste årene.

Tradisjonelt har eiendomsmeglers ansvar for kjøpers finansiering vært et ansvar eiendomsmegler har overfor selger, men her vil jeg også ta opp muligheten for at dette ansvaret også eksisterer overfor kjøper i tråd med den objektive omsorgsplikten en eiendomsmegler har.

Her blir det en fremstilling av utviklingen av profesjonsansvaret, sammenholdt med problematikk som har oppstått underveis. Jeg skal også ta opp ulike omstendigheter som være med på å kartlegge bredden av profesjonsansvaret.

Formålet med den spesielle fremstillingen er et forsøk på å kartlegge hvor omfattende profesjonsansvaret til eiendomsmegler er med tanke på undersøkelsesplikten av kjøpers finansiering. Evt. med de endringer som kan bli aktuelle i nær fremtid, spesielt med tanke på høringsforslaget fra Finanstilsynet og utviklingen i praksis.

## 1.2 Problemstilling

Profesjonsansvaret innebærer å følge «god meglerskikk» og overholde omsorgsplikten. Siden «god meglerskikk» og eiendomsmeglers omsorgsplikt er rettslige dynamisk standarder som forandrer seg med tiden, vil det si at profesjonsansvaret også er dynamisk.

Problemstillingen min blir hva innebærer eiendomsmeglers ansvar for kjøpers finansiering, og hva vil dette si for bredden av eiendomsmeglers profesjonsansvar per dags dato?

### 1.3 Avgrensning

Jeg har valgt å avgrense denne oppgaven til å gjelde kjøp og salg av fast eiendom i forbrukerforhold. Dette innebærer at omsetning av fast eiendom mellom næringsdrivende ikke vil bli omhandlet. Det samme gjelder salg av prosjekterte boliger, mellom utbygger og forbruker, utleiemegling og utenlands megling. Jeg vil også presisere at når det er snakk om fast eiendom, sikter jeg til både enebolig, selveier, borettslag og aksje som eierform. Fritidseiendom vil ikke bli omhandlet her, bare primærbolig.

Jeg avgrenser også avhandlingen til kun omhandle salgsoppdrag.

### 1.4 Historikk

Eiendomsmeglingsyrket stammer langt tilbake i tid. Samtidig som samfunnet har utviklet seg, har også denne bransjen utviklet seg. Jeg skal ta for meg historisk sett hvordan vi har gått fra å ha lite rettslig regulering av yrket, til nåtid, hvor rettslig regulering er blitt mer utbredt.

Eiendomsmeglingsbransjen er ikke en bransje som er kjent som rettsanvendere, heller det motsatte. Dette har gitt utslag for et behov for regulering, spesielt med eiendomsmeglingslovene av 1989 og 2007.

Krav til eksamen kom allerede med eiendomsmeglingsloven av 1938.<sup>1</sup> Men fra 1938 og frem til 1989, da neste eiendomsmeglingslov kom, skjedde det ingen store rettslige endringer. Dette var resultatet av dårlige tider for eiendomsmeglingsbransjen, lavkonjunktur og stor grad av statlig regulering av boligmarkedet (lav prisregulering på boliger og statlig regulert meglervederlag).

---

<sup>1</sup>Se Bråthen og Solli s.11

<sup>2</sup> Se Bråthen og Solli s. 14

<sup>3</sup> Se Bergsåker s. 90

Norges Eiendomsmeglerhøyskole ble etablert i 1986. Så, i 1987, ble det oppnevnt et offentlig utvalg under ledelse av Thor Falkanger, og i 1987 ble det lagt frem forslag til ny eiendomsmeglingslov. Dette var fordi eiendomsmeglingsbransjen hadde stagnert, og det var for få meglere som praktiserte.

Utvalget la frem forslag om at meglervederlaget fritt skulle avtales mellom oppdragsgiver og oppdragstaker. Dette vederlaget skulle også betales av selger, ikke kjøper, slik det var gjort før. Dette førte til at prisen på eiendomsmeglingstjenester kunne variere mye fra foretak til foretak.

I kjølvannet av den nye loven kom det også nye krav til kompetanse og utdanning for meglere. Loven stilte strengere krav til meglers opplysnings- og undersøkelsesplikt.<sup>2</sup> Her var det hensynet til forbrukerne som ble ivaretatt, altså forbrukerbeskyttelse.<sup>3</sup>

Ettersom det nå var lov til å avtale frie provisjoner, skjedde det en utvikling i bransjen. Ny teknologi ble tatt i bruk og markedsføring, både av eget foretak og salgsobjekter ble vesentlig mer utbredt.<sup>4</sup>

I 1990 ble meglerutdanningen satt til Handelshøyskolen BI.<sup>5</sup>

Det toårige eiendomsmeglerstudiet ble første gang arrangert høsten 1991. Strukturen på det toårige studiet var i hovedsak uendret de første fem årene, men på midten av 1990-tallet ble det foretatt visse endringer av betydning. En stadig mer omfattende rettslig regulering av kjøp og salg av fast eiendom, og hensynet til forbruker førte til en utvidelse av meglerutdanningen med ett år. Behovet for tyngre jus- kompetanse var en av hovedgrunnene til utvidelsen. Etikk kom også inn som del av undervisningen. Utvidelsen av kompetansen kom

---

<sup>2</sup> Se Bråthen og Solli s. 14

<sup>3</sup> Se Bergsåker s. 90

<sup>4</sup> Se Bråthen og Solli s. 15

<sup>5</sup> Se Bråthen og Solli s.14



som en reaksjon på boligmarkedet, altså et behov for etiske retningslinjer og strengere rammer for en bransje som kunne fremstå som useriøs.

I 2004 ble det oppnevnt et nytt utvalg, Bråthen- utvalget, som igjen førte til ny eiendoms- meglingslov, lov av 29.juni 2007 nr. 73. Med denne loven kom det enda flere krav til eiendoms- meglerne og deres gjennomføring av salgsoppdrag i fast eiendom.

Loven <sup>6</sup> førte til at alle som skulle jobbe som eiendomsmeglere måtte være utdannede eiendoms- meglere, advokater eller jurister og gjennomføre to års praksis.<sup>7</sup>

## **2 Rettskilder og metode**

### **2.1 Innledning**

En masteroppgave går ut på å bruke juridisk metode for å løse en problemstilling. Vanlig juridisk metode går ut på å bruke rettskildefaktorene i ulik utstrekning for å komme frem til en konklusjon, en rettsregel. Det er dette jeg skal gjøre her, men jeg tar hensyn til at det er enkelte rettskilder på dette rettsområdet som må vurderes grundigere enn, det slike kilder vanligvis blir, etter vanlig rettskildelære. Her er det særlig snakk om nemndspraksis og forarbeider fra tidligere lovgivning som fortsatt vil være av betydning.

Jeg kommer til å gå gjennom rettskildene, med utgangspunkt i de rettskildene som er mest fremtredende på dette rettsområdet. Deretter skal jeg ta for meg hva man lese ut fra de ulike rettskildene og vekte dem opp mot hverandre.

*”Det vil ikke være til å unngå at eiendomsmeglingsvirksomhet må skje innenfor rammene av et komplisert regelverk.”<sup>8</sup>*

---

<sup>6</sup> Se lov av 29.juni 2007 nr. 73.

<sup>7</sup> Se Bråthen og Solli s. 16

## 2.2 Lov

I eiendomsmeglerretten er det hovedsakelig Eiendomsmeglingsloven av 29.juni 2007 nr. 73. som er den sentrale loven. Når det er tale om Eiendomsmeglerloven av 2007, er det naturlig å ta med Eiendomsmeglerloven av 1989 og forarbeidene til denne i vurderingen for å forstå utviklingen. Dette er fordi loven av 2007 og forarbeidene av 2007 i stor grad bygger på loven av 1989 og dens forarbeider. Dette kommer tydelig frem i innledningen av NOU 2006:1 hvor det tas stilling til hvorvidt Bråthen- utvalget skal fremme et forslag om ny lov, eller om de skal legge frem forslag til endringslov.

I tillegg til loven av 1989 og dens forarbeider er forskrift om eiendomsmegling også et nødvendig supplement til å tolke emgll. av 2007.

Ved bruk av emgll. må man alltid ha lovens formålsbestemmelse i bakhodet, idet den skal tas hensyn til ved enhver vurdering av lovparagrafenes innhold;

*«§ 1-1. Formål: Lovens formål er å legge til rette for at omsetning av fast eiendom ved bruk av mellommann skjer på en sikker, ordnet og effektiv måte, samt å legge til rette for at partene i handelen mottar uhildet bistand»*

I sammenheng med formålsparagrafen bli det også naturlig å nevne forskrift om eiendomsmegling og ”forskriftens funksjon som utfyllende bestemmelser til lovteksten.”<sup>9</sup> Forskrift har, som kjent, lovs rang, og er normalt mer utfyllende enn vanlig lovtekst. Dette forklares med at det er enklere å endre forskrift enn lov. Reelle hensyn tilsier også at lovteksten kan ikke være fullstendig utfyllende med tanke på Norges lover, og dens størrelse.

---

<sup>8</sup> Se NOU 2006:1 kapittel 4.4 Forholdet mellom lov og forskrift.

<sup>9</sup> Se NOU 2006:1 under punkt 4.3 Ny lov eller endringslov?

Jeg skal se litt nærmere på hensynene bak 1989 loven sammenlignet med hensynene bak 2007- loven.

Hensynene bak 1989- loven var i grove trekk forbrukerhensynet og hensynet til konkurranse. Behovet for å nevne konkurransehensynet var at på dette tidspunktet var det ikke mye konkurranse i eiendomsmarkedet med relativt stor statlig regulering. En av grunnene til at Falkanger- utvalget ble oppnevnt var fordi bransjen sto stille. Som nevnt over var tiltakene at oppdragsgiver var ansvarlig for meglers vederlag, megler kunne selv bestemme provisjon og foretaket fikk bevilling i stedet for enkeltpersoner. Ved å øke konkurransen i bransjen, så man det slik at økt konkurranse også ville tjene kunden. Forbrukerhensynet ble et naturlig hensyn i datidens forbrukervennlige lovgivning.

I 2007- loven var det forbrukerhensyn, kompetanse og utdanning som stod sentralt. Kompetansen og utdannelsen skulle økes i alle ledd i bransjen. Mye tyder her på at konkurransehensynet kom i annen rekke siden det ikke ble nevnt. Behovet for å ivareta dette hensynet ble i stor grad ivaretatt av 1989- loven. Målsetningen etter 2007-loven var en sikker og ordnet omsetning av fast eiendom.<sup>10</sup>

Reelle hensyn tilsier også at det ikke er et problem med for lite konkurranse i eiendomsmeglingsbransjen lengre.

Vekten av lovtekst er ubestridelig jfr. rettskildhierarkiet. Foreligger det lovtekst på området som behandler den aktuelle problemstilling, er det klart at den vil bli utslagsgivende for hvilken retning tolkningen av problemstillingen tar. Dette er det tradisjonelle utgangspunkt i norsk rettskildelære.

---

<sup>10</sup> Se Bergsåker s. 90- 93

I denne oppgaven behandles enkelte problemstillinger hvor rettskildebildet er uklart, og hvor det ikke følger direkte av loven hva som er gjeldende rett.

## 2.3 Forarbeider

Siden det er emgll som står sentralt i denne avhandlingen, vil lovens forarbeider være av betydning for forståelsen av loven<sup>11</sup>. Også forarbeidene til 1989- loven er relevante her. Dette er fordi 1989- loven gjorde så drastiske endringer i rettstilstanden, og 2007- loven har i stor grad videreført disse bestemmelsene, og kan sies å bygge på mange av de samme hensynene.

Jeg vil hovedsakelig behandle forarbeidene til de to eiendomsmeglingslovene av 1989 og 2007 under.

### 2.3.1 Forarbeider til Eiendomsmeglingsloven av 2007

Forarbeiders vekt ble først legitimert som rettskilde av Eckhoff sin rettskildelære.

Forarbeidene til 2007- loven omhandler en del av det som er nevnt ovenfor, om hensynene bak loven.

Forbrukerhensynet, uavhengighet, kompetanse og utdanning og konkurransehensyn. Konkurrans hensynet er kanskje det hensynet som stikker seg mest ut, og som trekker i en annen retning enn de andre hensynene<sup>12</sup>.

---

<sup>11</sup>Se lov av 29.juni 2007 nr. 73.

<sup>12</sup> Se Bergsåker, s. 90- 92

Et av mange eksempler på hvordan Høyesterett bruker forarbeider er Rt. 2005 s. 870. Her trekker Høyesterett frem forarbeider til samtlige lovparagrafer de behandler. Jeg kommer ikke til å fremstille flere eksempler, da det er uomtvistet at forarbeider til loven har selvstendig rettskildevekt.

Det som er spesielt med forarbeidene til 2007- loven er at den bygger på mye av det samme som forarbeidene og loven av 1989. Derfor kan også forarbeidet til 2007- loven sies å være emgll. av 1989 sine etterarbeider. Dette vil nok ikke endre 2007- forarbeidenes vekt.

### 2.3.2 Forarbeider til Eiendomsmeglingsloven av 1989<sup>13</sup>

Loven av 1989 bygger på konkurransehensynet og forbrukerhensynet, reelle grunner og retts tekniske grunner. Falkanger- utvalget har uttalt at forbrukerhensynet har fått hovedvekten ved utformingen av de privatrettslige reglene.<sup>14</sup>

Bakgrunnen for utvalget var at lovgiver så behovet for endring i bransjen. Forarbeidene behandler den privatrettslige reguleringen av meglerens forhold til selger og kjøper. Her lovfestes det som til da hadde vært bransjepraksis, for å gjøre det enklere og mer oversiktlig for de som omfattes av loven.<sup>15</sup>

Det som er spesielt med loven av 1989 og dens forarbeider er at den utgjorde en markant skille i rettsstilstanden da den kom. Når den nye eiendomsmeglingsloven kom i 2007 var ikke endringene like store, og mange av hensynene bak 1989- loven ble videreført. Dette har ført til at forarbeidene til 1989- loven fortsatt har betydning som rettskildefaktor.

---

<sup>13</sup> Se NOU 1987:14

<sup>14</sup> Se Bergsåker s. 90- 92

<sup>15</sup> Se NOU 1987: 14 Kap 1.3 sammendrag av utvalgets utredning og forslag. 1.3.6 Økonomiske og administrative konsekvenser av utvalgets forslag.

## 2.4 Rettspraksis

Domstolen som dømmende myndighet, med deres rettsskapende arbeid, er de som i hovedsak sier noe om vekten til de ulike rettskilder. Rettspraksis har hatt stor innflytelse på utviklingen innenfor denne bransjen, og dette tilsier at rettspraksis som rettskilde, vil være av stor betydning for utviklingen videre. Her vil jeg behandle både Høyesterettspraksis, lagmannsrettspraksis og tingrettspraksis.

Som rettskilde er rettspraksis klart en selvstendig og viktig rettskilde. Om rettspraksis er avgjørende i ulike saker avhenger av hvilken instans det gjelder og om deres slutning er i tråd med rettstilstanden, eller om den stikker seg ut, og om dommen er enstemmig, dissens eller avsagt i storkammer. Det finnes en del rettspraksis på eiendomsmeglingsrettens område, og ved de avgjørelser der det foreligger avgjørelser av Høyesterett, lagmannsrett eller tingrett, skal disse tillegges stor vekt.

Et eksempel som jeg skal omtale nærmere nedenfor er Rt. 1993 s. 156, hvor Høyesterett har uttalt seg om eiendomsmeglers ansvar for kjøpers finansiering. Etter en nærmere studie av ulike klagenemndssaker ser man at i lignende saker har klagenemnda bare henvist til denne Høyesterettsdommen når de sier at eiendomsmegler ikke har ansvar for kjøpers finansiering. Det er hele hjemmelen. Dette viser hvor viktig Høyesteretts dommer er som rettskilder.

I forhold til min problemstilling foreligger det ikke stort utvalg i saker hos rettspraksis, og derfor må forholdet mellom rettspraksis og annen praksis behandles.

Høyesterett sier sjeldent direkte at de legger vekt på nemndspraksis, men ut fra de konklusjoner Høyesterett kommer frem til, kan det likevel se ut som de legger vekt på nemndspraksis, men ikke uttrykkelig sier det. Mer om dette under annen praksis.

## 2.5 Annen praksis

Med annen praksis mener jeg nemndspraksis i form av klagesaker fra Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester, bransjepraksis, praksis fra Finanstilsynet.

### 2.5.1 Nemndspraksis

Når jeg her skriver om nemndspraksis viser jeg i hovedsak til Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester. Denne nemnden er forholdsvis ny (opprettet i 2005), og er basert på en avtale inngått mellom Norges Eiendomsmeglerforbund, Den norske Advokatforening, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Forbrukerrådet.<sup>16</sup>

*”Reklamasjonsnemnda behandler tvister mellom foretak eller advokat som driver eiendomsmegling og selger, kjøper eller øvrige interessenter om de objekter foretaket/advokaten formidler og om oppdragstakers plikter etter eiendomsmeglingsloven.”<sup>17</sup>*

Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester behandler klager om eiendomsmegling uavhengig av om megler eller den fagansvarlige i foretaket er eiendomsmegler eller advokat. Reklamasjonsnemnda kan i sine saker, ta stilling til alle sider ved utførelsen ved oppdraget. Nemnden er verken domstol eller forvaltningsorgan, men en privat klageinstans hovedsakelig for forbrukere.<sup>18</sup>

---

<sup>16</sup> Se Bråthen og Solli s. 43.

<sup>17</sup> Se Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester, 18.03.13.

<http://www.eiendomsmeglingsnemnda.no/om-reklamasjonsnemnda>

<sup>18</sup> Se Bråthen og Solli s. 42- 43

Reklamasjonsnemndas virksomhet er hjemlet i Avtale om Reklamasjonsnemnd for Eiendomsmeglingstjenester.<sup>19</sup>

Det som er spesielt med rettskildene på dette området er at det foreligger mye rettspraksis fra Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester sammenlignet med rettspraksis fra de normale domstolene. Dette betyr at selv om Høyesterett er den øverste domstolen, så er det mer sannsynlig at det aktuelle emnet vi skal behandle er omhandlet i et større omfang i nemndspraksis.

Vekten av en avgjørelse fra reklamasjonsnemnda vil avhenge av hvor generell uttalelsen er, om nemnda har kommet frem til samme resultat i flere saker, hvilke rettskilder de baserer seg på, og om Høyesterett eller annen rettspraksis har vektlagt den i sin behandling av lignende saker.

Høyesterett gir sjelden nemndspraksis æren for sine beslutninger, selv om man ser at Høyesterett bruker nemndspraksis i sin juridiske metode. Dette kan være på grunn av Høyesteretts rettsskapende virksomhet. Høyesterett vil nok ikke si at en sak blir avgjort på bakgrunn av uttalelser i nemnda, men de kan ha de samme meningene og nemnda kan bli nevnt, men mer som en faktor som bidrar til resultatet.

Tingretten og lagmannsretten har større mulighet til å bruke nemndspraksis i det de sjelden kan si å ha være en rettsskapende virksomhet på linje med Høyesterett. Det må også nevnes at Reklamasjonsnemndas avgjørelser er rådgivende mens en dom fra de ulike rettsinstansene er bindende for partene.

Det er også en fordel at nemndspraksis har blitt mer tilgjengelig etter Reklamasjonsnemnda ble opprettet. Begrunnelsene er konkrete og korte sammenlignet med rettspraksis, og parte-

---

<sup>19</sup> Se [http://www.eiendomsmeglingsnemnda.no/files/2012/03/Avtale-om-Reklamasjonsnemnd-for-Eiendomsmeglingstjenester\\_536080.pdf](http://www.eiendomsmeglingsnemnda.no/files/2012/03/Avtale-om-Reklamasjonsnemnd-for-Eiendomsmeglingstjenester_536080.pdf) 14.04.13



ne velger selv om de vil innrette seg etter avgjørelsen. Vekten må derfor ses i sammenheng med partenes vilje til å innrette seg, og om avgjørelsen føyer seg inn i en rekke lignende avgjørelser eller skiller seg ut. Det som blir litt problematisk med denne rettskilden er at informasjon om partene har innrettet seg etter avgjørelsen ikke er like lett tilgjengelige.

Et moment som både kan tale for og imot vekt av nemndspraksis fra Reklamasjonsnemnda er det faktum at all bevisførsel for reklamasjonsnemnda er skriftlig. Muntlige vitnemål blir ikke tatt med i vurderingen. Derfor vil enkelte tvister vil være vanskelige for reklamasjonsnemnda å behandle, på grunn av bevishensyn. Da uttaler nemnda som regel at saken blir for vanskelig å ta stilling til, og saken blir da helt eller delvis avvist. På en annen side blir det enklere for Nemnden å forholde seg til kun skriftlig materiale, noe som effektiviserer saksgangen.

Jeg har også forhørt meg om saker som har blitt avvist av nemnda, har gått videre til retten, men Reklamasjonsnemnda har ingen slik oversikt eller informasjon.<sup>20</sup> Hadde nemnda kunnet dokumentere hvilke saker som har fått behandling innenfor rettssystemet, kunne man sett enda tydeligere om rettspraksis bruke nemndas argumentasjon og utsagn som momenter i vektingen.

Det er nevnt i juridisk litteratur at Reklamasjonsnemndas vekt som selvstendig rettskilde må sees ut fra hvem som har dannet denne nemnden. Det faktum at Reklamasjonsnemnda er dannet av de viktigste organisasjonene og foreningene innenfor bransjen, tilsier at Reklamasjonsnemnda har betydning som rettskildefaktor. Bergsåker uttaler at det er stor enighet om at nemndspraksis har verdi som rettskildefaktor.<sup>21</sup> Torsteinsen og Rosén er litt mer tilbakeholdne.<sup>22</sup>

---

<sup>20</sup> Jfr. min korrespondanse via e- post med Reklamasjonsnemnda, dato: 22.02.2013

<sup>21</sup> Se Bergsåker 2011 s. 42.

<sup>22</sup> Se Rosén og Torsteinsen s. 68-69.

Selvstendig vekt eller ikke må avgjøres ut fra et konkret tilfelle, men det er fortsatt lite som tilsier at Reklamasjonsnemnda praksis vil være en selvstendig rettskildefaktor.

### 2.5.2 Bransjepraksis

Bransjepraksis er hvordan bransjen har tolket loven, og anvender den i hverdagen, uttalelser av organisasjoner og forbund og rundskriv, fagnotater, rutinebeskrivelser og lignende.

Bransjepraksis må være godt innarbeidet, den må også ha vart over lengre tid og den bør helst være allment kjent i bransjen. Det er også en selvfølge at den ikke kan stride mot lov. Bransjepraksis vil være relevant, men kan vanskelig sies å være avgjørende ift. lov- og rettspraksis. Det kan altså brukes som momenter i tvister, men sjelden avgjøre selve tvisten.

Man kan også nevne bransjeoppfatninger som en rettskilde. Eksempler på dette er uttalelser fra Eiendomsmeglerforetakenes forening, Norges Eiendomsmeglerforbund, rundskriv, fagnotater og lignende.

Det som kan være bestemmende for denne typen rettskilders vekt er om det er skriftlig, hvor lenge det er blitt praktisert, hvor har denne praksisen foregått og hvor utbredt denne praksisen er. Hvis det kun er bransjepraksis i eiendomsmeglermiljøet i for eksempel Stavanger, vil det ikke nødvendigvis gjelde for resten av Norge. Et eksempel på dette er eiendomsmeglers bruk av verditakst i tillegg til å sette egen prisantydning. Dette blir praktisert i Oslo og i østlandsområdet, men det er ikke utbredt praksis i resten av landet.

Et eksempel på bransjepraksis er bransjenormen om markedsføring av boliger. Bransjenormen gir uttrykk for kravene som stilles etter markedsføringsloven, eiendomsmeglingsloven og bransje- og forvaltningspraksis.

Bransjenormen er utviklet av bransjen, representert ved Advokatforeningen Eiendomsmeglingsgruppe, Eiendomsmeglerforetakenes forening, Norsk Boligbyggerlags Landsforbund og Norges Eiendomsmeglerforbund i samarbeid med forbrukerrådet og forbrukerombudet.

*”De signerende parter erklærer at normen er et uttrykk for hva som må sies for å være god markedsføringsskikk ved markedsføring av bolig overfor forbrukere.”*<sup>23</sup> Dette taler for en forventning om at bransjenormen er allmenn, og skal følges i hele bransjen.

Når ledende foreninger og aktører innenfor en bransje går sammen om slike erklæringer, viser det i hovedsak hva som er gjeldende praksis for bransjen. Hadde én av forbundene eller foreningene erklært noe slikt, ville det ikke vært av vesentlig betydning. Når man viser stor oppslutning rundt slik bransjepraksis, tilsier reelle hensyn at dette er rettskildefaktor som kan være relevant for avveiningen i den enkelte problemstilling. Her er det viktig at man ikke generaliserer bransjepraksis som rettslig relevant. Det må vurderes konkret i det enkelte tilfelle, og opp mot andre rettskilder av betydning.

*”Utvalget mener at bransjeorganisasjonenes etiske regler er et verdifullt supplement til lovgivning, rettspraksis og forvaltningspraksis når det gjelder den nærmere fastleggelse av hva som er god meglerskikk. Forutsetningen er at reglene ikke har karakter av konkurransebegrensning.”*<sup>24</sup>

Det er her snakk om NEF (2012) sine etiske regler, og Eff (2007) sine etiske regler.<sup>25</sup>

Normen innebærer også en tolkning og en presisering av hva som er god markedsføring, noe som går under begrepet god meglerskikk. Bransjenormen kan derfor være en faktor i presisering av hva god meglerskikk er.

---

<sup>23</sup>Se BI- forelesning Paul Henning Fjeldheim, 10. januar 2013.

<sup>24</sup>Se Bransjenormen, s.1 under innledning

Bransjenormen er ikke bindende i seg selv så ved brudd på normen må det vurderes konkret om det tilsvarer lovbrudd. Prop. 115 L (2009-2010) hevder at et brudd på normen som regel vil være et brudd på loven.<sup>26</sup>

Bergsåker påpeker i sin avhandling at det er vanskelig å kartlegge bransjepraksis og bransjeoppfatninger på en slik måte at det får verdi som selvstendig rettskildefaktor i motsetning til skrevne yrkesetiske regler.<sup>27</sup>

### 2.5.3 Praksis fra Finanstilsynet

*”Finanstilsynet er et selvstendig organ som bygger på lover og vedtak fra stortinget, regjeringen og finansdepartementet og på internasjonale standarder for finansielt tilsyn.”*<sup>28</sup>

Finanstilsynets myndighet er basert på Finanstilsynsloven,<sup>29</sup> spesielt i § 3 hvor hovedoppgavene er opplistet. Finanstilsynet har fått delegert myndighet fra Finansdepartementet. Oversikten over den komplette delegerte myndighet finner man på regjeringen.no<sup>30</sup>

Inne på Finanstilsynets hjemmesider kan man gå inn på de fleste tilsynsrapporter og Finanstilsynet har dokumenter på de fleste av områdene innenfor eiendomsmegling. Dette taler også for at Finanstilsynet har god oversikt over bransjen og dette bidrar i retning av å tillegge uttalelser fra Finanstilsynet selvstendig rettskildevekt.

---

<sup>26</sup> Se Proposisjon 115 L (2009- 2010) punkt: 4.1.5

<sup>27</sup> Se Rosén og Torsteinsen s 68- 69.

<sup>28</sup> Se <http://www.finanstilsynet.no/no/Eiendomsmegling/> 27.03.13

<sup>29</sup> Se lov av 07. desember 1956 nr. 1.

<sup>30</sup> Se <http://www.regjeringen.no/nb/dep/fin/tema/finansmarkedene/delegert-myndighet-fra-finansdepartement.html?id=435119n> 27.03.13

De foretak som er underlagt tilsyn er eiendomsmeglerforetak som har bevilling, advokater som driver med eiendomsmegling og boligbyggerlag som driver med eiendomsmegling.<sup>31</sup> Finanstilsynet fører tilsyn med eiendomsmeglingsforetakene ved at foretakene er pålagt å innrapportere til Finanstilsynet jevnlig. Dette er fordi Finanstilsynet trenger en oversikt over i hvor stor grad lover og forskrifter blir overholdt. De kartlegger også foretakenes virksomhet, omsetningstall og regnskap for å danne seg et bilde av bransjens tilstand. I tillegg undersøker de om bransjen og meglerforetakene operer i etter kravet om god meglerskikk.<sup>32</sup>

Selve tilsynsfunksjonen består i stedlig tilsyn, rundskriv, pressemeldinger, høringer, brev, rapporter m.m.

#### 2.5.3.1 Rundskriv, praksis og uttalelser

Formålet med Finanstilsynets rundskriv står som regel i selve rundskrivet. Hvis det er endringer i eksisterende lovgivning er formålet som regel *”å bekjentgjøre og informere om innholdet i regelendringen”* slik det står i rundskriv 12/2012: Endringer i eiendomsmeglingslov- og forskrift.<sup>33</sup> Dette er altså hvordan Finanstilsynet har tolket og forstått loven og forskrift, og ved rundskrivet fremmer de et ønske om at bransjen legger denne tolkningen til grunn i sitt arbeid.

Det vil også stå hvilken bransje rundskrivet gjelder for. Enkelte rundskriv gjelder flere bransjer mens andre konsentrerer seg om en bransje. Der Finanstilsynets rundskriv behand-

---

<sup>31</sup>Se Wyller s. 63.

<sup>32</sup>Se <http://www.finanstilsynet.no/no/Eiendomsmegling/> 27.03.13

<sup>33</sup> Se

[http://www.finanstilsynet.no/Global/Venstremeny/Rundskriv\\_vedlegg/2012/2\\_kvartal/Rundskriv\\_12\\_2012\\_Eiendomsmegling.pdf](http://www.finanstilsynet.no/Global/Venstremeny/Rundskriv_vedlegg/2012/2_kvartal/Rundskriv_12_2012_Eiendomsmegling.pdf) 28.03.13

ler generelle endringer eller problemstillinger gjeldende for flere bransjer, skal dette tolkes som viktige retningslinjer. Hvis rundskrivet er rettet mot kun en bransje, og går i detalj om hvordan man skal forstå loven, tolker jeg dette slik at bransjen ikke har like stor frihet til å tolke loven slik de vil. Etter dette mener jeg derfor at et rundskriv som er generelt vil ha rettskildemessig vekt, men et rundskriv som er detaljert og spesielt vil ha mer selvstendig rettskildevekt enn det generelle.

Finanstilsynets praksis har jeg tolket til å være deres stedlige tilsyn med forskjellige foretak, kartlegging og etterfølgende rapportering.

Et veldig aktuelt eksempel her er Finanstilsynets høringer og høringsforslag/ lovendringsforslag. Det faktum at Finanstilsynet har myndighet til å uttale seg om hva som er gjeldende etter loven for eiendomsmeglerbransjen og at de kan være med på å endre lov eller forskrift tilsier rettskildevekt.

Vekten av Finanstilsynets praksis må også ses på bakgrunn av den delegerte myndighet fra Finansdepartementet.

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) legger stor vekt på Finanstilsynets uttalelser og praksis.<sup>34</sup>

Rosén og Torsteinsen uttaler også at Kredittilsynet (Nåværende Finanstilsynet) er avhengig av gjensidig tillit og godt samarbeid for å oppfylle sin funksjon.<sup>35</sup>

Siden det er Finanstilsynet som jobber med tilsyn av bransjen og behandler rapporter om bransjens tilstand og i tillegg uttaler seg om det tilsier at de har et godt overblikk over bransjen og deres uttalelser og lignende burde vektas deretter.

---

<sup>34</sup> Se Rosén og Torsteinsen s. 226.

<sup>35</sup> Se Rosén og Torsteinsen s. 226

## 2.6 Juridisk litteratur

Mye har blitt skrevet i løpet av de siste årene rundt eiendomsmegling, og dens rettsliggjøring. Gjerne i form av pensum for eiendomsmeglerstudiet, men også mer spesialiserte emner innenfor eiendomsmegling. En gjenganger her er de ledende juristene innenfor eiendomsmeglingsretten i Norge. Vekten av den juridiske litteraturen er ikke bare avhengig av hva den omhandler, men også hvem som har skrevet det og hvordan det er blitt mottatt i det juridiske miljøet. Noen faktorer som er avgjørende er om litteraturen går i en annen retning enn det resten av det rettslige området gjør.

På eiendomsmeglingsrettens område kan man se de samme juridiske personer gå igjen innenfor de ulike rettskildene. For eksempel kan en juridisk professor både være forfatter av juridisk litteratur, sitte i Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester og være en anerkjent bransjeperson som kan uttale seg om bransjepraksis. Siden eiendomsmeglingsretten først begynte å blomstre for litt over tjue år siden, har vi ikke rukket å få mange ledende eksperter innenfor dette emnet i Norge. Vekten av uttalelser i juridisk litteratur fra slike ”talspersoner” kan vanskelig sies å ha noen avgjørende vekt, men kan være vektige momenter ved den rettslige vurderingen.

Andre momenter som kan være av betydning er rettslitteraturens opplysningsverdi.<sup>36</sup> Med rettslitteraturens opplysningsverdi mener jeg det forfatteren fremstiller som gjeldende rett på det aktuelle området. Den juridiske litteraturen må sees på bakgrunn av forfatterens argumentasjonsverdi, forfatterens autoritet, hvilket rettslig synsvinkel forfatteren har og hva formålet med litteraturen er.

---

<sup>36</sup> Se Andenæs, Rettskildelære s. 129- 134.

Juridisk litteratur utøver innflytelse, men generelt sett har juridisk teori liten vekt i rettskildebildet som selvstendig rettskildefaktor. Dette vil naturligvis variere fra de ulike rettsområder, men i hovedsak er dette stillingen til juridisk litteratur.

## 2.7 Reelle hensyn

Rettskildefaktor som det vises til i teorien, av parter i rettssaker og i en del domsavsigelser, som betegnelse for det som rettsanvenderen synes er rimelig, hensiktsmessig eller formålstjenlige. Reelle hensyn kan spille en stor rolle særlig på områder som er fattige på andre rettskildefaktorer, og har også stor betydning for forståelsen av de enkelte rettskildefaktorene.<sup>37</sup> Likevel er det viktig å påpeke at reelle hensyn som regel ikke vil ha vekt som en selvstendig rettskildefaktor, i den sammenheng at det fort kan bli sett på som synsing. Reelle hensyn er mer momenter i argumentasjonen som i seg selv ikke vil kunne være utslagsgivende.

### 2.7.1 Hensynet til notoritet

Hensynet til notoritet i eiendomsmeglingsretten er meget sentral. Alt en eiendomsmegler gjør, skal kunne etterprøves, noe som vil si at absolutt alt skal dokumenteres jfr. beste bransjepraksis. Hvis en kunde er misfornøyd med arbeidet til megler, er det praksis at megler skal ha dokumentert alt arbeid som har blitt utført og tidspunkt det har blitt utført på.

Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester er et eksempel på viktigheten av notoritet og etterprøvbarhet. All bevisføring for Nemnden er skriftlig. Muntlige vitner o.l. som vi kjenner fra straffe- og sivilprosessen eksisterer ikke her. Hvis da megler ikke har dokumentert arbeidet vil han risikere å bli felt i Nemnden. Det kan også forekomme at det

---

<sup>37</sup>Se Boe s. 291



foreligger for lite skriftlig dokumentasjon fra begge sider og dette er problematisk for Nemnden å behandle. Her blir som regel resultatet at klagen avvises, og partene må da ta klagen inn for rettssystemet.

Et eksempel på Nemndens konklusjon kan være

*”Reklamasjonsnemnda finner at saken reiser særlige krav til bevisførsel og er uegnet for en forenklet behandling.”*<sup>38</sup>

Dette hensynet gjør seg spesielt gjeldende ved Finansdepartementets nye høringsforslag, som vil bidra til å sikre notoriteten i eiendomsmeglers arbeidshverdag.

## 2.7.2 Hensynet til offentligheten

Her vil jeg ta opp et hensyn som Finanstilsynet har gjort gjeldende i sammenheng med sitt nye høringsforslag som jeg behandler under. Finanstilsynet nevner til stadighet eiendomsmeglerbransjen behov for folkets tillit. Det er et gjennomgående problem for bransjen. Det betyr at eiendomsmeglerbransjen må vise samfunnet at de er tillitverdige.

Den utbredte rettslige reguleringen av bransjen kan delvis hjemles i dette. Bransjens regulering er derfor et forsøk på å rette opp det inntrykket samfunnet har av eiendomsmeglere. Dette uttaler Finanstilsynet ved å nevne at selv om de er klar over at en eiendomshandel stort sett gjennomføres uten problemer, mener de likevel at bransjen skal være i forkant av problemene. Kanskje fordi det har blitt enklere for forbrukere å identifisere sine rettigheter. Media har også vært en aktiv bidragsyter i flere slike tilfeller. Har en megler opptrådt med lokkepris, eller har budrunden ikke gått iht. lov blir dette førstesidestoff.

---

<sup>38</sup>Se Reklamasjonsnemnda sak 039/2011 under konklusjon.

Samfunnshensyn er altså noe som eiendomsmegleren bør ha i bakhodet når han utfører sine plikter som eiendomsmegler.

### 2.7.3 Andre relevante hensyn

Dette er andre hensyn som brukes i større eller mindre grad avhengig av hvilken problemstilling det er snakk om. Ved beskrivelse av de ulike hensyn vil det komme frem at mange av de overnevnte hensyn går over i hverandre, og må leses med dette i bakhodet.

Ved vurderingen av hva de ulike rettskildene sier må man ta med i betraktningen hva som er mest effektivt, økonomisk forsvarlig, rimelig og hensynet til forbrukeren. Her kan hensynene som stod sentralt bak de to lovforarbeidene i 1987 og 2007 trekkes frem.

Som behandlet over, var konkurransehensynet aktuelt ved 1989- loven. Hensynet til økt konkurranse kan ses i sammenheng med effektivitetshensyn og økonomiske hensyn. Dette var på et tidspunkt hvor eiendomsmegling ikke var spesielt lønnsomt, og dette var et incitiv til å få bransjen opp og fram. Dette hensynet ble ikke nevnt i forarbeidene til 2007- loven, da tiltakene etter 1989- loven hadde hjulpet bransjen betraktelig. Men i en eiendomsmeglers arbeid vil det alltid være aktuelt med effektivitetshensyn og økonomiske hensyn for å gjøre foretaket så lønnsomt som mulig.

Et annet hensyn er forbrukerhensyn. Forbrukerkjøpsloven § 1<sup>39</sup> definerer hva en forbruker er, altså fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Betegnelsen forbruker er en svakere part i et avtaleforhold, hvor den svakere parten ikke har de samme forutsetninger som den andre part til å forstå omfanget/ omstendighetene rundt avtalen. Denne parten har lovgiver bestemt seg for å tilgodese spesielt i lovgivningen, og dette kommer frem både i 1989- loven og 2007- loven. Altså forbrukervennlig lovgiv-

---

<sup>39</sup> Se lov av 21.juni 2002 nr. 34

ning. Det faktum at dette hensynet er tatt med i forarbeidene til begge lovene tilsier at det anses for å være et viktig hensyn på dette rettsområdet.

Rimelighetshensyn er også viktig i eiendomsmeglerretten. Dette skal jeg behandle nærmere under profesjonsansvaret, om hva man med rimelighet kan forvente av eiendomsmegler. Det vil også bli behandlet under eiendomsmeglers ansvar for kjøpers finansiering, der dette hensynet gjør seg spesielt gjeldende.

## 2.8 Hva er dagens rettskildesituasjon?

Som vi har sett er det flere ulike rettskilder på dette området. Etter vanlig rettskildelære vil lovtekst, forarbeider og rettspraksis ha vekt som selvstendige rettskilder. Et moment er imidlertid at det foreligger store mengder nemndspraksis. Dette er en rettskilde som vanligvis ikke vil ha vekt som selvstendig rettskilde, men ved problemstillinger hvor det ikke foreligger lovtekst eller rettspraksis, vil det være naturlig at man nemndspraksis vil være av betydning.

Som nevnt tidligere er det naturlige utgangspunkt den tradisjonelle rettskildelære, med det vanlige rettskildhierarkiet, men i enkelte problemstillinger vil nemndspraksis ha mer omfattende behandling av emnet enn rettspraksis og da vil det være naturlig å kunne henvise til slike saker. Her må man selvfølgelig ta en vurdering på kvaliteten av den aktuelle nemndssaken, i det ikke alle saker for Reklamasjonsnemnda vil være like relevante.

# 3 Eiendomsmeglers profesjonsansvar

## 3.1 Innledning

Profesjonsansvaret er et erstatningsrettslig ansvar som man kan pådra seg i kraft av sin stilling, yrke, tittel o.l. Hva profesjonsansvaret innebærer vil variere mellom de forskjellige yrker, alt etter hvor i samfunnet man befinner seg.

Det som er spesielt med eiendomsmeglers profesjonsansvar er at det ikke har vært en bestemt beskrivelse av det. Vi snakker her om en rettslig standard som må defineres ut ifra hvilket tidsrom man tar utgangspunkt i. Det som var eiendomsmeglers profesjonsansvar for hundre år siden, kan man trygt si ikke er det samme i dag.

Profesjonsansvaret er et særskilt ansvar som betinges av de ordinære erstatningsrettslige vilkår. Det er bevist at norsk rett bygger på et strengt profesjonsansvar jfr. Investadommen.<sup>40</sup> Her uttales det at profesjonsansvaret har et ekstra høyt aktsomhetskrav, altså culpa-normen er strengere enn ved vanlige erstatningsrettslige spørsmål. I tillegg må man se på hva det med rimelighet kan forventes av eiendomsmegleren.

I eiendomsmeglerretten er det i hovedsak snakk om både god meglerskikk og omsorgsplikt. Definisjonen på «god meglerskikk» er ikke entydig.

Dette har også blitt omfattende behandlet i juridisk teori, blant annet har Eiendomsmeglerforetakenes forening har etiske retningslinjer som går på hva «god meglerskikk» er, og for hvordan en eiendomsmegler skal opptre<sup>41</sup>.

---

<sup>40</sup> Se Rt. 2000 s. 679

<sup>41</sup>Se Eiendomsmeglerforetakenes forening, etiske regler 2007.

## 3.2 Hva innebærer profesjonsansvaret?

### 3.2.1 God meglerskikk

God meglerskikk er en rettslig dynamisk standard slik som profesjonsansvaret, som meglere til enhver tid skal være oppmerksom på. I ordet dynamisk legger jeg fleksibilitet. Det som er ansett for å være god meglerskikk i dag, var ikke nødvendigvis god meglerskikk etter de tidligere eiendomsmeglingslovene.<sup>42</sup>

For å fastslå innholdet i denne standarden, er det nødvendig å se hen til ulike rettskilder. Utgangspunktet er emgll.§ 6-3, som igjen må lese på bakgrunn av formålsparagrafen § 1-1(se over), som fungerer som en rød tråd gjennom hele emgll.:

#### **§ 6-3. God meglerskikk**

*(1) Oppdragstaker skal i sin virksomhetsutøvelse opptre i samsvar med god meglerskikk med omsorg for begge parter interesser. Oppdragstakeren må ikke opptre på noen måte som er egnet til å svekke tilliten til oppdragstakerens integritet og uavhengighet.*

*(2) Oppdragstakeren skal gi kjøper og selger råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne.*

*(3) Oppdragstakeren skal ikke inngå avtale om eiendomsmegling dersom inngåelse av slik avtale er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling.*

*(4) I forbindelse med eiendomsmeglingsoppdrag kan det ikke settes som vilkår at oppdragsgiveren inngår avtale om ytelser som ikke står i rimelig sammenheng med oppdraget.<sup>43</sup>»*

Etiske regler for Norges Eiendomsmeglerforbund:

*”God meglerskikk er å utføre megleroppdrag i overensstemmelse med den oppfatning av etiske og faglige prinsipper som til enhver tid er alminnelig anerkjente og praktisert av dyktige og ansvarsbevisste utøvere av yrket.”<sup>44</sup>*

---

<sup>42</sup> Se Bråthen og Solli s. 44

<sup>43</sup> Se lov av 29.juni 2007 nr. 73.

I de etiske reglene fra Eiendomsmeglerforetakenes Forening står det at:

*«God meglerskikk er å utføre megleroppdrag i overensstemmelse med den oppfatning av etiske og faglige prinsipper som til enhver tid er alminnelig anerkjente og praktisert av dyktige og ansvarsbevisste utøvere av eiendomsmegleryrket»<sup>45</sup>.*

Som man ser ut fra lovtekst og etiske regler er det ingen som prøver seg på en utfyllende presisering av god meglerskikk. Dette forklares med utgangspunkt i at god meglerskikk er en rettslig standard, men også at det må vurderes konkret i hver enkel situasjon og foretas en helhetsvurdering etter hva det konkrete tilfellet er.<sup>46</sup>

*”Det må likevel understrekes at bransjen egen standard ikke er avgjørende for det nærmere innholdet av kravet til god meglerskikk. En objektiv norm der hensynet til partene er fremtredende vil måtte være utgangspunkt for fortolkningen av uttrykket ”god meglerskikk”. Bransjens egen praksis kan medføre strengere men neppe lempeligere krav til god meglerskikk enn en slik objektiv norm medfører. Isolert sett kan selger sies å ha interesse av at megler både gir omfattende råd og gjør grundige undersøkelser av alle forhold som kan påvirke selgers valg og vurderinger knyttet til salget. Dette må imidlertid veies opp mot blant annet meglers tid- og ressursbruk og verdien av undersøkelser som utføres.”<sup>47</sup>*

I emgll. § 6-3 (1) første setning står det også nevnt at megleren skal ”opptre i samsvar med god meglerskikk med omsorgs for begge parter interesser”.

---

<sup>44</sup> Se [http://www.nef.no/xp/pub/topp/medlemskap/nefs\\_lover\\_etiske\\_regler\\_etc/521908](http://www.nef.no/xp/pub/topp/medlemskap/nefs_lover_etiske_regler_etc/521908)

<sup>45</sup> Se Etiske Regler for Eff, nr. 1.

<sup>46</sup> Se NOU 1987: 14 s. 63

<sup>47</sup> Se Ot.prp. nr. 59 (1988-1989) s. 20

God meglerskikk innebærer også at megler, i rollen som objektiv mellommann, har en omsorgsplikt for både selger og kjøper. Jeg vil behandle omsorgsplikten nedenfor, samtidig som jeg kort vil ta opp sammenhengen mellom god meglerskikk og omsorgsplikt.

### 3.2.2 Omsorgsplikt

Eiendomsmegler skal ivareta både selger og kjøpers/ interessenters interesser. Det er de som omfattes av omsorgsplikten etter emgll. § 6-3 (1). Rekkevidden av denne omsorgsplikten er ikke klart definert, og vil variere i de ulike tilfeller.

Først vil jeg behandle nærmere hva omsorgsplikten går ut på. Ved drøftelsen av hva loven legger i uttrykket omsorg, legger Bråthen- utvalget her til grunn hva som står i forarbeidene til loven av 1989:

*”Uttrykket omsorg peker mot at megleren gjennom oppdraget ikke påtar seg å oppnå et bestemt resultat, men å arbeide for å utføre oppdraget så godt som mulig”.*<sup>48</sup>

Her nevnes det også at meglers arbeid vanligvis er en innsatsforpliktelse, især ved salgsoppdrag. Dette stiller seg annerledes ved oppgjørsoppdrag.

Omsorgsplikten overfor selger og kjøper/ interessenter vil ikke være den samme. Dette er fordi grunnlaget for forholdet mellom eiendomsmegler og selger, og eiendomsmegler og kjøper/ interessent er av ulik karakter. Rettsforholdet mellom eiendomsmegleren og selgeren er basert på oppdragsavtalen, mens meglerens rettslige forhold til interessenter og eventuell kjøper er ikke av kontraktsrettslig art.

Brudd på de kontraktrettslige pliktene overfor selger kan føre til erstatningsansvar, nedsettelse av vederlag eller heving av avtalen på bekostning av megleren. Grunnlaget for eien-

---

<sup>48</sup> Se NOU 1987: 14 s. 63- 64.

domsmeglers relasjon overfor interessenter og kjøper er, som nevnt, ikke det samme som overfor selger.

Problemer som kan oppstå er at selgers og kjøpers interesser er uforenelige. Hva blir meglers prioritering i en slik situasjon? Hensynet til etterprøvbarhet og lojalitetsplikt i kontraktsforhold taler for at oppdragsavtalen med selger skal veie tyngst. Likevel taler omsorgsplikten og meglers rolle som mellommann for at megler ikke kan velge å kun forholde seg til en side av saken.

Typisk at interessent kommer med et bud som ligger under prisantydning. Avhengig av om det er et objekt som er lett omsettelig eller ikke så må megler forhandle med både selger og interessenter om enten å få opp prisen eller å få selger til å akseptere budet.

Det er blitt uttalt at i slike tilfeller må megler foreta en avveining, alt etter hva problemstillingen er.

Tidligere har jeg skrevet om at megler er en objektiv mellommann, men dette gjelder med moderasjoner. Juridisk sett er megleren offisielt juridisk bundet til selger, mens hans jobb går ut på å finne en kjøper. De ulike avtalegrunnlagene i seg selv er hjemmel nok til at man skal kunne si at megler skal opptre lojalt overfor oppdragsgiver og nøytralt overfor interessenter. Rosén og Torsteinsen går litt lengre ved å si at ”megleren er ikke en nøytral og upartisk mellommann.”<sup>49</sup>

Av hensyn til oppdragsavtalen hvor megler er ansatt av selger og det er selger som betaler meglers vederlag, vil dette si at megler først og fremst jobber for selger. Kjøpers og interessents interesser kan derfor ikke prioriteres over selgers interesse.

---

<sup>49</sup> Rosén og Torsteinsen s. 231- 233



I emgll. av 1989 var det en egen paragraf om meglers omsorgsplikt. Som nevnt tidligere bygger den nye emgll. stort sett på de samme hensyn. Selv om omsorgsplikten ikke har en egen paragraf lengre, er det sagt at 1989- lovens § 3-1 har blitt videreført til den nye loven.<sup>50</sup>

Dette bestemmes også ut fra om det omhandler et salgsoppdrag, kjøpsoppdrag eller et oppgjørsoppdrag. Som nevnt overfor, har jeg avgrenset denne oppgaven mot salgsoppdrag.

§ 6-3 første ledd- bestemmelsen slår fast at den overordnede plikten for megleren er å yte en innsats som er i tråd med kravet til god meglerskikk. Bestemmelsen oppstiller en minimumsgrense for hva som må godtas som tilstrekkelig for vederlagsopptjening og ansvarsfrihet.<sup>51</sup>

Både omsorgsplikten og god meglerskikk er objektive normer, altså det kan foreligge brudd på normene uten at det er avhengig av subjektiv skyld. Det er også viktig å skille mellom det som er en juridisk standard, og det som er en etisk standard. Etiske og moralske normer er noe annet enn juridiske standarder.

Jeg tolker meglers omsorgsplikt og god meglerskikk for å være overordnede hensyn, og at meglers opplysningsplikt, informasjonsplikt og kontrollansvar er underlagt disse. Disse tre punktene er ikke helt uavhengige av hverandre, så det kan forekomme at det blir noe flytende skiller mellom dem. Jeg vil også kort behandle kravet til meglers uavhengighet og forholdet mellom omsorgsplikten og god meglerskikk.

---

<sup>50</sup> Bergsåker s. 130- 132

<sup>51</sup> Se NOU 1987:14 s. 63

### 3.2.2.1 Opplysningsplikten

I emgll. § 6-7 står det oppstilt alle de opplysninger som skal være med i en salgsoppgave. Siden salgsoppgaven er informasjonsgrunnlaget for kjøper, og grunnlaget for kjøpekontrakten, tilsier at opplysningene som er med i salgsoppgaven er av stor betydning.

De etiske reglene til Eff sier også litt om opplysningsplikten under punkt 2, megleroppdraget:

*”Videre skal alle involverte parter gis råd og opplysninger av rettslig og faktisk art som kan ha betydning for gjennomføring av handelen.”<sup>52</sup>*

Generelt, opplysningene kan gis til alle gjennom salgsoppgave, eller spesielt til kjøper. Meglerens opplysningsplikt skal nærme seg selgerens ansvar for meglerens opplysninger. Opplysningsplikten omfatter som regel opplysninger som en kjøper normalt vil forvente å få og som kan ha betydning for selve kjøpet.

Megleren må foreta en vurdering av kjøperens forventinger om informasjon om eiendommen og sørge for å innhente, kontrollere og videreformidle relevante opplysninger. Har megleren fått kunnskap om spesielle behov hos den aktuelle kjøperen skal dette tas i betraktning.<sup>53</sup>

Enda en pekepinn på meglers opplysningsplikt finner vi i bransjenormen Bransjenorm-markedsføring av boliger<sup>54</sup>, hvor bransjen har uttalt seg om hvordan boliger markedsføres. Her stilles det krav til hvilke opplysninger som skal være med i meglers markedsføring av boligen, og siden dette i stor grad omfatter salgsoppgaven, vil det si at den uttaler seg om meglers opplysningsplikt.

---

<sup>52</sup> Etiske regler for Eff, <http://www.eff.no/filer/etiske%20regler%202007.pdf>

<sup>53</sup> Se NOU 2006:1 s. 119.

<sup>54</sup>Se Bransjenorm – markedsføring av boliger, oktober 2007

### 3.2.2.2 Informasjonsplikten

Meglers informasjonsplikt er en konsekvens av at megler er den profesjonelle mellommannen som har eiendomsmegling som sitt ekspertområde.

Altså, et utslag av omsorgsplikten etter emgll. § 6-3 første ledd.

Megler må ta utgangspunkt i kjøpers normalforventning om informasjon i forhold til det aktuelle salgsobjekt. Blir megler klar over at interessenten har individuelle forventninger om informasjon som rekker lengre enn kjøpers normalforventning, må megler forsøke å frem-skaffe slik informasjon.

Klagesak 07/ 09:

Klagen gjaldt meglers manglende videreformidling av informasjon om betalingsmislighold fra kjøper. Her konkluderte Nemnden med at det var i strid med god meglerskikk å ikke informere om kjøperens betalingsmislighold. Når det gjaldt klagerens anførsler om at inn-klagede burde kontrollert kjøpers finansiering viser Reklamasjonsnemnda til at det både etter rettspraksis, nemndspraksis og juridisk teori ikke er noen alminnelig plikt til å under-søke kjøpers finansiering.<sup>55</sup>

Jeg kommer nærmere inn på meglers konkrete informasjonsplikt i den spesielle del neden-for.

---

<sup>55</sup> Se Reklamasjonsnemnda klagesak 007/ 2009

### 3.2.2.3 Meglers uavhengighet

Kravet til meglers uavhengighet kan forklares i at megler skal ikke ha noen interesse, økonomisk eller lignende, i oppdraget han er ansvarlig for. Det ligger i ordet objektiv mellommann.

Eiendomsmeglingsloven § 6-3 første ledd annet punktum, må sees i sammenheng med emgll. kap 5 om krav til uavhengighet<sup>56</sup>

Det må i hovedsak skilles mellom meglerens uavhengighet og megleren plikt til å vise omsorg for begge parter interesser i handelen.

Det er viktig å påpeke at megler skal være en objektiv mellommann mellom selger og kjøper. Likevel må dette ses i lys av at megler er i kontraktsforhold med selger, noe som ikke er tilfellet mellom megler og kjøper.

Hva vil det si at megler skal være uavhengig?

Det at meglers skal være uavhengig innebærer at megler ikke skal ha en egen økonomisk interesse i handelen, noe som igjen vil få konsekvenser for omsorgsplikten.

### 3.2.3 Forholdet mellom god meglerskikk og meglers omsorgsplikt

Hva er egentlig sammenhengen mellom god meglerskikk og omsorgsplikten?

Det fremgår ikke klart av § 6-3 første ledd om plikten til omsorg for begge parter kommer i tillegg til plikten om å følge god meglerskikk eller om omsorgsplikten er en del av god meglerskikk, man kan kanskje kalle det en konsekvens. Dette må sees i lys av realiteten;

---

<sup>56</sup> Se NOU 2006: 1 s. 84

Hensynet til god meglerskikk og meglers omsorgsplikt for begge parter er ikke i utgangspunktet motstridende. Så uansett om de er to ulike hensyn, vil det ikke være noe vanntette skodd mellom de.

Bergsåker mener at god meglerskikk kan ha betydning for omsorgsplikten, at lovens beskrivelse av omsorgsplikten kan få betydning for god meglerskikk men at de bør ses på som to selvstendige begrep.<sup>57</sup>

Når man sier at hvis det foreligger et brudd på god meglerskikk vil det ofte foreligge et brudd på omsorgsplikten. Dette vil si at selv om det er snakk om to forskjellige begrep, må de ses i sammenheng ved avgjørelsen om det foreligger brudd på enten god meglerskikk eller omsorgsplikten.

### 3.3 Kort om Finanstilsynets høringsforslag om skriftlige bud

#### 3.3.1 Hva inneholder forslaget?

Finanstilsynet foreslår at alle bud som kommer inn i løpet av en budrunde skal være skriftlige. Det vil si at alle bud enten må sendes inn på e- post, faks, pr. post og/ eller tekstmelding. Det vil ikke lenger være nok at det første budet leveres skriftlig, slik det er nå.

Endringene er foreslått i §§ 1-3, 1-4, 6-2, 6-3. Jeg går ikke nærmere inn på hvilke endringer som er foreslått her, i det høringsfristen for forslaget er satt til 19.april, og utfallet av høring er derfor vanskelig å forutsi.

---

<sup>57</sup>Se Bergsåker, sidetall.

Hvis man ser på den store sammenhengen, og på hvor stor prosent av saker som ender opp hos Reklamasjonsnemnda, er det ingen stor prosent av antallet solgte boliger. Men de saker som kommer inn, handler i stor grad om problematikk rundt budrunden.<sup>58</sup> Finanstilsynet mener at dette er en bransje som har hatt et rufsete omdømme, og at det er i bransjens beste interesse at man begynner med skriftlige bud for å øke tilliten til, ikke bare megleren, men også bransjen.

### 3.3.2 Hva er dagens praksis?

I dag baseres budrunden på auksjonsprinsippet. Det vil vanligvis bety at den som tilbyr mest penger vinner budrunden. I dag er det bare det første budet en budgiver meddeler som må være skriftlig. Deretter foregår stort sett budrunden pr. telefon.

Dagens regler i budrunden er at første bud som kommer inn fra en interessent må være skriftlig. Dette foregår som regel på et budskjema. Her må budgiveren oppgi størrelsen på budet, i hvilken bank han har finansiering fra og personalia. Deretter kan budgiveren legge inn bud muntlig frem til han får tilslaget eller gir opp. Dette følger av bransjepraksis.

### 3.3.3 Hva blir konsekvensene for forslaget?

Utslagsgivende for definisjonen av profesjonsansvaret.

Det er uunngåelig at dette forslaget vil senke farten i budrunden. En skriftlig budrunde kan ha den konsekvensen at budgiver blir nødt til å tenke seg grundigere om før han legger inn bud. Det blir ikke den samme impulshandlingen som et muntlig bud kan bære preg av.

---

<sup>58</sup> Se Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester  
<http://www.eiendomsmeglingsnemnda.no/klagesakeravgjorelser>

Uttalelse fra Finanstilsynet:

*”..sannsynlig at skriftilighetskravet vil medføre noe mer tidsbruk for meglere, i det minste i en tilvenningsperiode, som igjen kan gi seg utslag i prisene på eiendomsmeglingstjenester. Finanstilsynet finner det imidlertid klart at fordelene ved en dokumentert budprosess; blant annet færre tvister for rettsapparatet, gi større tillit til meglers håndtering av avtaleinngåelsen, oppveier en mulig prisøkning på eiendomsmeglingstjenesten”<sup>59</sup>*

Begrunnelsen som Finanstilsynet har gitt for endringsforslaget er at man vil unngå sannsynligheten for manipulasjon av budrunden.

Når høringsforslaget ble sendt ut på høring, kom det rask uttalelser fra Norges Eiendomsmeglerforbund. De uttalte at forslaget om skriftlige bud ikke var nødvendig grunnet at eiendomsmeglere allerede har gode nok rutiner for budrunden, og at det ville bli for tidskrevende. I følge Dagens Næringslov har det formelle svaret på høringsforslaget kommet fra Norges Eiendomsmeglerforbund. Det har fått en annen ordlyd.

I følge Dagens Næringsliv har Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) kommet med sitt høringssvar til høringsforslaget. Det som er interessant her er at NEF er enig med Finanstilsynet om at alle bud bør være skriftlige, men de går lengre. NEF vil også at alle samtaler som megleren har i løpet av budrunden skal tas opp. Grunnen til dette er bevisshensyn. Spesielt med tanke på at all saksgang for Reklamasjonsnemnda er skriftlig, vil det fjerne tvil ved en eventuell tvist.

Som jeg allerede har nevnt, er det et fåtall av eiendomsomsetningene som havner hos Reklamasjonsnemnda, og Finanstilsynet uttaler også at i det er unntakene som de nå forsøker å forhindre. Likevel mener bransjen at det skal flere tiltak til. Kan man tolke dette som at

---

<sup>59</sup> Se Finanstilsynets høringsforslag s. 12.

bransjen mener at budrunden er mer problematisk enn det Finanstilsynet mener? Eller er det kun et sikringstiltak for å forsikre seg i eventuelle tvister?

*”Dokumentasjon fra en lydlogg vil ivareta formålet med å verifisere eller avkrefte påstander om hva som har blitt sagt i en budrunde både av interessenten og eiendomsmegleren, sier styreleder Tormod Boldvik i Norges Eiendomsmeglerforbund.”<sup>60</sup>*

Dette vil kunne avklare problematikken rundt bud med forbehold, i tilfeller hvor man ikke er enige om det forelå et forbehold ved tilslaget, eller om forbeholdet er frafalt eller ikke. Jeg ser for meg en proporsjonalitetsvurdering her, hvor man må veie denne typen inngrep mot hva en slik dokumentasjon kan bidra med for alle parter.

Ved forslaget til NEF dukker det opp flere problemstillinger; hvordan skal man gå frem for å inkorporere dette i budrunden? Hvordan ville man stille seg hvis noen ikke ville gå med på det? Hvordan skal slike opplysninger/ samtaler lagres? Hvor lenge skal slike opplysninger/ samtaler lagres? Jeg vil ikke gå nærmere inn på dette da dette kun er et forslag i en høringsprosess, og realiteten av det er det opp til Finanstilsynet å ta stilling til.

Man kan også problematisere hva det vil si at bransjen er villig til å gå lengre enn lovgiver i å regulere forhold ved utøvelsen av budrunden. Har NEF ombestemt seg når det gjelder at meglers rutiner ved budrunden er bra nok? Man kan spørre seg om dette vil ha betydning for bransjepraksis som rettskilde i den forstand at NEF med sitt høringssvar uttaler behov for større regulering av praksis. Kan dette svekke rettskildeverdien av bransjepraksis? Disse spørsmålene vil det også være vanskelig å besvare før man har et endelig resultat av høringen er publisert og høringsfristen har gått ut.

---

<sup>60</sup> Se DagensNæringsliv.no <http://www.dn.no/forsiden/naringsliv/article2584841.ece> 21.03.13



### 3.3.4 Vil forslaget ha noen innvirkning på bredden av eiendomsmeglers profesjonsansvar?

Eiendomsmeglers ansvar i budrunden kan fort utvikle seg til å bli sjonglering mellom ulike interessenter, og deres bud. Her er det spesielt viktig at megler har oversikt til enhver tid. Selve omfanget av meglers profesjonsansvar vil sannsynligvis ikke berøres av dette forslaget, men det kan bidra til en forenkling av eiendomsmeglers rådgivningsplikt og undersøkelsesplikt, som igjen kan bidra til at det blir enklere for Eiendomsmegler å utføre oppdraget med omsorgsplikten og etter god meglerskikk.

Under skal jeg behandle meglers ansvar for kjøpers finansiering. Jeg mener at forslaget om skriftlige bud kan påvirke dette ved at megler vil ha bedre tid i selve budrunden til å undersøke kjøpers finansiering.

### 3.3.5 Gjeldende rett; profesjonsansvaret

Etter en behandling av de ulike rettskildene over vil jeg kort kommentere eiendomsmeglers profesjonsansvar slik jeg leser det ut fra de ulike rettskildene og deres betydning som selvstendige rettskildefaktorer.

Ved å se på rettskildevekten av loven, forarbeidene, rettspraksis, annen praksis og juridisk litteratur vil man ha en generell ide om hva profesjonsansvaret omfatter. Det er likevel vanskelig å konkludere med en generell definert beskrivelse av eiendomsmegler profesjonsansvar. Man må ta utgangspunkt i rettskildene, men hvilke rettskilder man benytter seg av i de ulike tilfeller vil variere ut fra den konkrete problemstillingen.

Profesjonsansvaret er som sagt basert på de rettslige standardene om god meglerskikk herunder omsorgsplikten, standarder som veksler med tiden. Jeg tolker det slik at eiendomsmeglers profesjonsansvar er under utvikling, noe det har vært lenge. Profesjonsansvarets

dynamiske karakter tilsier at det er slik det skal være. Standarden vil tilpasse seg samfunnet etter hvert som det utvikler seg.

## **4 Eiendomsmeglers ansvar for kjøpers finansiering**

### **4.1 Innledning**

Eiendomsmeglers ansvar for kjøpers finansiering handler tradisjonelt om meglers plikt til å undersøke om kjøper har midler til å finansiere kjøpet slik at selger får det han har krav på. Hovedhensynet bak den undersøkelsesplikten, som til nå har vært at selger skal få fullstendig oppgjør for handelen, er at oppgjøret går så smertefritt som mulig. Dette er det optimale for både megleren og selgeren.

Jeg skal ta opp meglers ansvar for kjøpers finansiering fra den tradisjonelle vinkel, men jeg vil også kort nevne muligheten for at megler har et ansvar for å undersøke kjøpers finansiering av hensyn til kjøper, ikke selger. Dette blir en kort behandling av dette, da det ikke foreligger mange rettskilder på området.

Vi må først se nærmere på hva vi legger i ordet finansiering. På budskjemaet vil en budgiver kunne oppgi hvilken finansinstitusjon han er tilknyttet og om det er egenkapital eller lån som skal finansiere kjøpet. Dette kalles en finansieringsplan. Dette er standard på budskjemaer i dag.

Tradisjonell kontroll med finansiering er at megler oppsøker kjøpers bank for muntlig og skriftlig bekreftelse på at kjøpers finansiering er i orden.

Under vil jeg gjennomgå de ulike rettskilder for å se hva de sier om eiendomsmeglers ansvar for kjøpers finansiering av hensyn til selgeren. Der det er behandlet, vil jeg også trekke frem hva rettskildene sier om meglers ansvar for kjøpers finansiering av hensyn til kjøper.

## 4.2 Hva sier de ulike rettskildene?

### 4.2.1 Loven

Megler må sørge for at begge parter får de opplysninger om finansiering som de trenger for å ivareta sine interesser på en forsvarlig måte jfr. Emgll § 6-3.

Verken i eiendomsmeglingsloven av 2007 eller i forskrift til denne loven er meglers ansvar for kjøpers finansiering direkte omtalt. Eiendomsmeglingsloven av 2007, basert på Bråthen-utvalget, valgte å ikke ta inn noe spesifikt om meglers ansvar for kjøpers finansiering, siden det ble ansett for å ligge innenfor arbeidsoppgavene under omsorgs- og opplysningsplikten jfr. Emgll. § 6-3 sammen med emgll. § 6-7.

*”utvalget vurderte hvorvidt det i loven skal sies noe uttrykkelig om eiendomsmeglernes plikter knyttet til finansieringen, men kom til at det ikke er behov for å lovfeste dette. Etter utvalgets oppfatning tilsier meglers omsorgsplikt at budgiveres finansiering kontrolleres så langt som det er mulig. Arbeidsbyrden med å gjøre dette er ikke stor sammenlignet med viktigheten av at finansiering er i orden.”<sup>61</sup>*

Siden loven ikke sier noe klart om det foreligger en generell plikt til å undersøke finansiering på vegne av selger eller kjøper, må vi se nærmere på de andre rettskildene.

---

<sup>61</sup> Se NOU 2006:1 punkt 10.3.3 Meglernes plikter knyttet til budgivers finansiering

#### 4.2.2 Lovforarbeider

I NOU 2006:1, som nevnt ovenfor, uttalte utvalget at de ikke så behovet for å ta inn meglers undersøkelsesplikt i emgll. av 2007. Forarbeidene behandler Høyesteretts dom av 1993 hvor eiendomsmeglernes ansvar for kjøpers finansiering blir behandlet (se nedenfor). Utvalget uttaler også at :

*”Det er visse holdepunkter i rettspraksis og forvaltningspraksis for at megleren et stykke på vei må foreta visse undersøkelser knyttet til budgivers finansiering.”*<sup>62</sup>

Det blir ikke nevnt særskilt når denne undersøkelsesplikten inntreffer, men utvalget nevner en avgrensning; Selv om megler undersøker kjøpers finansiering under budrunden, er dette ingen absolutt garanti for at kjøper har finansieringen i orden på overtakelsestidspunktet. Megler får kun innsyn i hva status er på tidspunktet han undersøker. Mye kan skje i forbindelse med kjøpers økonomi på få måneder, men i prinsippet vil ikke megler være ansvarlig for dette så lenge megler har utført sin undersøkelses- og opplysningsplikt.

Forarbeidene<sup>63</sup> har ikke nevnt megler ansvar for kjøpers finansiering av hensyn til kjøper, men i sammenheng med budrunden har utvalget sagt at det vil være i strid med omsorgsplikten overfor kjøper/ interessenter å bringe informasjon om kjøpers finansielle smertegrense videre til selger. Det står ingen ting om at megler ikke kan bruke denne informasjon til å rådgi kjøper/ interessent både om taktikk i budrunden, eller om objektet kanskje blir for dyrt, slik at finansiering vil bli vanskelig, eller at låneavdragene vil bli vanskelige å administrere. Dette vil som regel finansrådgivere ta hand om, men de ønsker lånekunder da de tjener penger på at kjøper tar opp lån hos dem, og eiendomsmegler sitter kanskje på informasjon om boligen som gir han bedre innsyn i saken.

---

<sup>62</sup> Se NOU 2006:1 punkt 10.3.3 Meglers plikter knyttet til budgivers finansiering

<sup>63</sup> NOU 2006:1 under punkt 10.3.3 Meglers plikter knyttet til budgivers finansiering

### 4.2.3 Rettspraksis

Før var hovedregelen at megler ikke var ansvarlig for kjøpers finansiering jfr. Høyesteretts dom fra 1993<sup>64</sup>. Ulike omstendigheter kan likevel tilsi at et slikt ansvar har utviklet seg de siste årene.<sup>65</sup>

Spørsmålet om meglers plikt til undersøkelse av kjøpers finansiering ble kommentert i Høyesterettsdom inntatt i Rt. 1993 s. 156. Høyesterett uttalte:

*”I juridisk teori er det gitt uttrykk for at megleren ikke har en alminnelig undersøkelsesplikt, men at han, hvis det kan være grunn til å tvile på kjøpers betalingsevne, enten må iverksette nærmere undersøkelser eller i hvert fall gjøre selgeren kjent med den tvil som foreligger. Dette synes å angi en rimelig avgrensning av meglerens plikter. Hva som nærmere ligger i kravet til undersøkelser og hvorvidt megleren i alle tilfeller kan nøye seg med å gjøre sin tvil kjent for kjøperen, kan formodentlig være usikkert. Høyesterett har ikke fått forelagt opplysninger om hvorledes bransjen selv ser på meglerens undersøkelsesplikt og opplysningsplikt når det gjelder kjøpers betalingsevne... ”*

Her må man være oppmerksom på at Høyesterett ikke hadde fått forelagt seg bransjepraksis.

Etter denne dommen konkluderte man med at det ikke forelå noen generell undersøkelsesplikt for eiendomsmegler til å undersøke budgivers finansiering. Undersøkelsesplikten aktiveres imidlertid dersom det kan være grunn til tvil om kjøpers betalingsevne. Altså en konkret vurdering.

---

<sup>64</sup> Se Rt. 1993 s.156

<sup>65</sup>Se Østby- Deglum, Tidsskrift for eiendomsrett, 2011 nr.1 s. 5- 19

Det kommer klart frem av rettspraksis og nemndspraksis at denne dommen fikk betydning for eiendomsmeglers ansvar for kjøpers finansiering. Enkelte klager hos Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglertjenester viser kun til denne dommen når de hjemler meglers ansvar for kjøpers finansiering, altså at det ikke foreligger en generell undersøkelsesplikt.

Et moment som kan tale mot å gi denne dommen stor vekt er at den er 20 år gammel, og bransjen har utviklet seg mye på disse 20 årene. Likevel er dette den eneste Høyesterettsdommen som har uttalt seg så grundig om eiendomsmeglers ansvar for kjøpers finansiering, og det meste av rettspraksis har lagt denne til grunn.

Borgarting Lagmannsrett uttalte:

*”det antas at en eiendomsmegler i utgangspunktet ikke har plikt til å undersøke om en kjøper har oppgitt en realistisk finansieringsplan ved sin budgivning. Det må gjøres unntak dersom megleren er blitt kjent med forhold som gir grunn til større tvil enn vanlig med hensyn til om finansieringsplanen vil kunne gjennomføres. Da må megleren i det minste gjøre selger kjent med de omstendigheter som skaper tvilen.”*<sup>66</sup>

Her nevner lagmannsretten at spesielle forhold kan tilsi undersøkelsesplikt for eiendomsmegler, men ingen generell plikt. Det blir også nevnt at megler skal dele den informasjon han får om usikker finansiering med selger.

Lagmannsretten 2007:

*”I dette tilfellet har meklerforetaket i sin markedsføring fremhevet at mekleren – blant andre tjenester – også kontrollerer kjøperens finansiering. Etter lagmannsrettens syn innebærer dette ikke at mekleren er forpliktet til å foreta en slik kontroll uten hensyn til om det foreligger noen særskilt foranledning til dette. En slik markedsføring må imidlertid innebære at meklerens aktsomhetsplikt i denne sammenheng blir ytterligere skjerpet. Om en slik*

---

<sup>66</sup> Se LB-1996-00 317

*kontroll burde vært foretatt, må likevel være avhengig av de konkrete omstendighetene, som hvilket tidspress som foreligger, og hvilke opplysninger kjøperen har gitt om finansieringen. Også plikten til å gjøre selger oppmerksom på at slik kontroll ikke har vært foretatt, må anses å bli skjerpet når foretaket har markedsført seg på denne måten.”<sup>67</sup>*

Lagmannsretten påpeker her at meglerforetaket har markedsført at de undersøker kjøpers finansiering og at dette oppfattes som om foretaket/ megleren har tatt på seg ekstra aktsomhet.

Oslo tingrett:

*”Retten oppfatter dette slik at megler ikke hadde alminnelig plikt til å undersøke budgivers betalingsevne, men at utgangspunktet var motsatt dersom megler hadde grunn til å tvile på betalingsevnen. Ved slik tvil måtte megler enten gjøre konkrete undersøkelser eller i det minste informere oppdragsgiver om usikkerheten. Spørsmålet er om Høyesteretts uttalelse i 1993 fremdeles var styrende for innholdet av kravet til god meglerskikk i 2006 og 2007. I forarbeidene til 2007- loven er det uttalelser som tyder på at det da var praksis i bransjen å undersøke budgivers betalingsevne”.<sup>68</sup>*

Her behandler tingretten ulike rettskilder, og konkluderer med at det har skjedd en rettsutvikling siden Høyesterettsdommen av 1993. Tingretten trekker frem NOU 2006:1 hvor utvalget har vurdert hvorvidt meglers ansvar for kjøpers finansiering burde tas inn i den nye loven. Tingretten har selv uthevet *”Etter utvalgets oppfatning tilsier meglers omsorgs- plikt at budgivers finansiering kontrolleres så langt som det er mulig.”* Retten hevder derfor at forarbeidene klart trekker i retning av at megler har en alminnelig plikt til å undersøke kjøpers finansiering.

---

<sup>67</sup> Se RG 2007 s. 1145

<sup>68</sup> Se TOSLO - 2011-100843

*”På grunnlag av disse hensynene og de ovennevnte kildene mener retten at kravet til god meglerskikk i 2006 ga megler en alminnelig plikt til å undersøke budgivers finansiering.”*<sup>69</sup>

Frarådingsplikten:

I de siste årene har frarådingsplikt stadig blitt nevnt i sammenheng med eiendomsmeglers virksomhet. En slik frarådingsplikt vil kunne være at megler burde ha skjønt at kjøper ikke hadde forutsetninger for å kunne håndtere dette boligkjøpet.

I tingrettsdom av 2008<sup>70</sup> ble megler funnet skyldig for ikke å ha fortalt kjøper at fellesgjelden var avdragsfri, og i det fellesutgiftene økte hadde ikke kjøper råd til å bo der lengre.

Her er det snakk om at megler burde ha en frarådingsplikt. Det har vært flere saker hvor det er påvist brudd på god meglerskikk pga. manglende opplysninger om økning av fellesutgifter/gjeld.

I denne oppgaven skal jeg ikke gå i dybden for risikoen for kjøpers betalingsevne av fellesutgiftene, og betjening av fellesgjeld, men jeg vil påpeke et viktig skifte i ”vindretningen”. Før var det kun snakk om eiendomsmeglers ansvar for kjøpers finansiering, hensynet til selger sto sentralt. Det var naturlig å konsentrere seg om at selger fikk oppgjøret og at dette gikk så smertefritt og effektivt som

#### 4.2.4 Nemndspraksis

Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester har også behandlet spørsmålet om undersøkelse av kjøpers finansiering i flere saker etter Høyesteretts dom av 1993. I den

---

<sup>69</sup> Se TOSLO – 2011-100843

<sup>70</sup> Oslo tingretts dom i sak 08-062244TVI-OTIR/02 / <http://www.eiendomsrettsadvokaten.no/pdf/lover-og-regler/dommer-innen-eiendomsrett/eiendomsmegler-ansvarlig-kjoper-av-bolig-kunne-ikke-betjene-fellesgjelden.pdf>



grad nemndens avgjørelser reflekterer bransjens syn, har disse sakene noe større interesse enn ellers fordi Høyesterett altså selv tok forbehold om bransjens syn på undersøkelse av budgivers finansiering.

Klagesak 48/ 93:

Her har klagenemnda kommentert Høyesteretts dom av 1993. De oppfattet ikke dommen som retningsgivende for eiendomsmeglers rådgivnings overfor en privat selger av en boligeiendom, når det foreligger flere budgivere/ bud å velge mellom, spesielt når det er snakk om bud med forbehold om finansiering. *"Det kan nok tenkes at megleren i slike tilfeller bør foreta nærmere undersøkelser om en budgivers betalingsevne, selv om det ikke foreligger annen grunn til tvil om betalingsevnen enn den usikkerhet som selve forbeholdet skaper."*<sup>71</sup>

Klagesak 63/ 94:

*"Høyesterett har i dom i Rt. 1993 s. 156 uttalt at en eiendomsmegler ikke har en alminnelig plikt til å undersøke en budgivers finansiering, før han gir sitt råd til selgeren om aksept. Denne dommen gjelder salg av næringseiendom med tilknyttet forretningsvirksomhet. Selv om utgangspunktet må være det samme ved kjøp og salg av bolig, kan det foreligge omstendigheter som gjør at megleren bør kontrollere budgivers finansiering før andre aktuelle eller potensielle budgivere mister interessen for salgsobjektet."*<sup>72</sup>

Klagesak 75/ 01:

*"En eiendomsmegler er i utgangspunktet ikke ansvarlig for kjøperens finansiering eller for kjøperens kontraktsbrudd som følge av manglende finansiering. Megler kan derimot bli ansvarlig for selgerens tap som følge av aksept av bud, dersom megleren forsto eller burde*

---

<sup>71</sup> Se klagenemnda sak 48/1993

<sup>72</sup> Se klagenemnda sak 63/1994

*ha forstått at vedkommende budgiver ville få problemer med finansieringen, slik at aksept burde ha vært frarådet.*”<sup>73</sup>

Klagesak 44/ 02:

*”En eiendomsmegler har ingen alminnelig plikt til å kontrollere budgivers finansiering. Det er likevel vanlig at dette gjøres.*”<sup>74</sup>

Klagesak 102/ 07:

Klagen gjaldt forsinket oppgjør, hvor megler hadde undersøkt kjøpers finansiering etter bud, med negativt resultat. Her påpekte Nemnden at det ikke forelå noen generell plikt til å undersøke budgiveres finansiering.

Klagesak 81/ 08:

Her handlet klagen om meglers ansvar for kjøpers finansiering. Saken gjaldt meglers ansvar for klagerens merkostnader ved kjøperens forsinkede oppfyllelse av kjøpekontrakten. Her har megler kontrollert finansiering, men det tok lengre tid enn forventet for kjøper å ordne finansiering. Reklamasjonsnemnda kom frem til at klagen omhandlet partenes oppfyllelse av kontrakten, og at det er et forhold mellom kjøper og selger. Resultatet ble at klageren ikke fikk medhold. Dette viser at man begrenser meglers ansvar for kjøpers finansiering, og bidrar til å understreke at megler ikke har kontroll på kjøpers finansiering ut over det han kommer over ved budaksept. Megler kan ikke være ansvarlig for kjøpers finansiering helt frem mot overtakelse, da dette kan dreie seg om mange måneder frem i tid. Man kan ikke med rimelighet forvente dette av megler.<sup>75</sup>

---

<sup>73</sup> Se klagenemnda sak 48/1993

<sup>74</sup> Se klagenemnda sak 75/ 2001

<sup>75</sup> Se Reklamasjonsnemnda klagesak 81/ 2008

Klagesak 180/ 09:

Klagen gjaldt manglende rådgivning vedrørende risikoen ved kjøpers betalingsevne. Klageren hevdet at megler ikke ivaretok dens interesse godt nok ved manglende undersøkelse av kjøpers finansiering. Også denne klagen ble avvist på grunn av at den ikke egnet seg til forenklet behandling i Nemnden.<sup>76</sup>

Klagesak 021/ 10:

Klagen omfatter nedsettelse av meglers vederlag og krav om erstatning grunnet forsinket oppgjør. Nemnden behandlet forholdet mellom kjøper og selger som er utenfor det man med rimelighet kan forvente at omfattes av eiendomsmeglernes profesjonsansvar, og kom frem til at megler i lys av profesjonsansvaret, har et særskilt ansvar for å forsikre at oppgjøret går som det skal.<sup>77</sup>

Disiplinærnemnda for advokater, 2006:

*”Det tilligger advokaten som den profesjonelle part å klart dokumentere at han har informert selger på en god nok måte om de problemer som kunne oppstå ved at kjøper i sin helhet skulle finansiere kjøpet med midler skaffet fra utlandet.”*<sup>78</sup>

I denne saken ble det påvist brudd på god meglerskikk og god advokatskikk som følge av manglende undersøkelser og rådgivning om kjøpers finansiering.

Det gjennomgående i reklamasjonsnemnda sin behandling av spørsmålet om meglers ansvar for kjøpers finansiering har vært at de tar utgangspunkt i at megler ikke har et slikt ansvar. I mange av disse sakene er dette hjemlet i Høyesteretts dom av 1993.<sup>79</sup> Denne dommen er nå tjue år gammel. Selv om nemndspraksis hovedsakelig taler om et slikt ut-

---

<sup>76</sup> Se Reklamasjonsnemnda klagesak 180/ 2009

<sup>77</sup> Se Reklamasjonsnemnda klagesak 021/ 2010

<sup>78</sup> Se ADA – 2006 – D103

<sup>79</sup> Se Rt. 1993 s. 156.

gangspunkt, har det også forekommet tilfeller hvor megler har brutt god meglerskikk ved å ikke undersøke kjøpers finansiering. Er det fortsatt rett å si at utgangspunktet er at megler ikke har undersøkelsesplikt, selv om dette er blitt vanlig praksis i bransjen. I teorien vil da en megler ikke komme i ansvar hvis han ikke sjekker kjøpers finansiering. Dette vet vi ikke vil være utfallet i praksis.

Om frarådingsplikten:

Klagesak 124/ 07:

Klagen omhandlet svikt i meglers omsorgsplikt da klager hevdet at megler ikke undersøkte kjøpers finansielle situasjon tilstrekkelig. Her konkluderte nemnda med at eiendomsmeglere ikke har noen alminnelig undersøkelsesplikt når det kommer til kjøpers finansiering. Nemnden bemerket i tillegg at det ikke forelå noen alminnelig frarådingsplikt overfor budgivere.<sup>80</sup>

Som jeg har nevnt tidligere forventes det, som en del av meglers profesjonsansvar at megler har et høyt aktsomhetskrav på seg. Selv om det ikke er snakk om at megler har en generell frarådingsplikt, kan det oppstå tilfeller hvor meglers aktsomhet som krever at megler ikke forholder seg passiv.

Klagesak 039/ 11:

Klagen handlet om meglers omsorgsplikt. Klageren hevdet at megleren ikke hadde utvist tilstrekkelig omsorgsevne i det klageren hevdet at hun manglet rettslig handleevne og var i psykisk ubalanse. Klageren ville trekke seg fra handelen på grunn av manglende finansiering. Denne klagen ble avvist fordi den ble uttalt å være for komplisert for forenklet behandling i Reklamasjonsnemnda.<sup>81</sup>

---

<sup>80</sup> Se Reklamasjonsnemnda sak 124/ 2005

<sup>81</sup> Se Reklamasjonsnemnda klagesak 039/ 2011

Selv om denne klagen ble avvist av Nemnden, gir den en indikasjon på hva en kjøper kan finne på å forvente av megler. At megler skal være oppmerksom på den mentale tilstand til enhver budgiver blir nok å dra meglers ansvar for langt. Derimot, hvis det er klare indikasjoner på at denne personen ikke er klar over alvoret i et boligkjøp, eller det foreligger andre synlige omstendigheter kan det være nærliggende for megler å være ekstra oppmerksom mot slike budgivere.

#### 4.2.5 Bransjepraksis

Å undersøke, enten avklare eller bekrefte finansiering, i dag er blitt et krav iht. til god meglerskikk. Dette blir uttalt av Bråthen- utvalget i NOU 2006:1.<sup>82</sup>

Av egen erfaring kommer dette også til uttrykk i de enkelte foretak. Eksempler på dette kan være fagnotat, meglerrutiner som instruerer meglerne i hvordan arbeidet skal utføres. Etter å ha forhørt meg med ulike meglerforetak om deres rutiner, understreker flere at de undersøker kjøpers finansiering og at dette er en vanlig del av budrunden.

Et eksempel fra bransjepraksis er et utdrag om finansieringskontroll fra etterutdanningskurs for eiendomsmeglere hos Eiendomsmegler 1 Midt- Norge, januar 2013:

- det er ikke meglers ansvar om partene oppfyller avtalen eller ikke. Det er partene selv ansvarlige for.
- Megler er ikke ansvarlig for om kjøper har finansiering eller ikke, dersom det ikke er tatt forbehold, eller at megler har informasjon som tilsier at det kan bli et problem.
- Finansieringsbekreftelse skal innhentes både muntlig og skriftlig. Den skriftlige skal leses igjennom nøye, sjekk om den er god nok.

---

<sup>82</sup> Se punkt 4.2.2

- Eiendomsmegler skal informere om evt. forbehold eller om manglende finansieringsbekreftelse. Her må megler fraråde aksept eller informere om risikoen ved å akseptere et slikt bud for selger.
- Egen type akseptbrev, hvor det uttrykkelig står at budet er akseptert, men at megler ikke har fått bekreftelse på finansiering.

Dette kan selvfølgelig variere mellom de ulike eiendomsmeglingsforetak.

I Ot.prp.nr.59 (1988-1989) s. 20 uttales:

*“Det må likevel understrekes at bransjens egen standard ikke er avgjørende for det nærmere innholdet av kravet til god meglerskikk. En objektiv norm der hensynet til partene er fremtredende vil måtte være utgangspunkt for fortolkningen av uttrykket “god meglerskikk” Bransjens egen praksis kan medføre strengere men neppe lempeligere krav til god meglerskikk enn en slik objektiv norm medfører. Isolert sett kan selger sies å ha interesse av at megler bade gir omfattende råd og gjør grundige undersøkelser av alle forhold som kan påvirke selgers valg og vurderinger knyttet til salget. Dette må imidlertid veies opp mot blant annet meglers tid- og ressursbruk og verdien av undersøkelser som utføres.”<sup>83</sup>*

Som nevnt ovenfor er det vilkår om varig og sammenhengende praksis for at bransjepraksis skal kunne være av betydning som rettskilde. Jeg vil bare nevne kort bakgrunnen for at eiendomsmegler undersøker kjøpers finansiering. I 2008 var bransjen rammet av finanskrisen. Dette resulterte i at det tok lengre tid å få solgt objektene. Dette fikk konsekvenser for hvordan megler jobber ved at de fleste meglerforetak nå har en klausul i oppdragsavtalen som sier at oppdraget varer i 6 måneder, og hvis det varer lengre vil selger bli fakturert for kostnader meglerforetaket har pådratt seg ved oppdraget. Finanskrisen resulterte også at finansieringen ble et tema, og bransjen fikk mer fokus på undersøkelser av kjøpers finansiering.

---

<sup>83</sup> Se Ot.prp. nr. 59 (1988-1989) s. 20

Emgll. av 2007 trådte i kraft 01.01.2008, året finanskrisen herjet bransjen, og det var selvfølgelig vanskelig for lovgiver å forutse dette under arbeidet med emgll. av 2007.

Spørsmålet om det kan forekomme at megler kan ha en frarådingsplikt er ikke like kjent i bransjepraksis om undersøkelsesplikt for kjøpers finansiering. Man vil tro at de fleste meglere føler seg bundet av lojalitetsplikten som følger oppdragsavtalen med selger, slik at fraråding på bekostning av selger ikke er et alternativ.

#### 4.2.6 Juridisk litteratur

Rosén og Torsteinsen hevder at god meglerskikk må nå vurderes slik at hovedregelen blir motsatt av Høyesteretts utgangspunkt i 1993, altså at eiendomsmeglere så smått har fått en generell undersøkelsesplikt for kjøpers finansiering. Dette med mindre det er betryggende grunnlag for å slutte at finansiering er i orden. Dette er selvfølgelig avhengig av den konkrete sak. Meglers undersøkelsesplikt er basert på den informasjon megler får fra kjøper. Kjøper er hovedkilden til informasjon og må være utgangspunktet for meglers vurdering om det foreligger spesielle omstendigheter som tilsier undersøkelsesplikt.

Rosén og Torsteinsen:

*”Det er holdepunkter i forarbeidene til ny lov, bransjepraksis og praksis fra Klagenemnda for at normen med hensyn til undersøkelse av kjøpers finansiering kan ha endret seg siden Høyesteretts avgjørelse i 1993.”*<sup>84</sup>

I sin artikkel nevner Østby- Deglum flere ulike omstendigheter som kan tilsi at eiendomsmegler har en plikt til å undersøke finansieringen. Jeg skal kort behandle noen av disse punktene.

---

<sup>84</sup> Rosén og Torsteinsen s. 348

Meglerens kilder til å kartlegge situasjonen bli først og fremst å høre med kjøper selv. Avhengig av om det er snakk om privat lån, finansiering ved egenkapital eller om kjøperen er avhengig i å ta opp lån i finansinstitusjon vil kilde nummer 2 være å få finansieringsbekreftelse fra banken.

Forutsetningene for megler vil være avhengig av om hva slag kjøper det er snakk om. Meglers ansvar vil i hovedsak ikke være likt når det er snakk om profesjonell kjøper ift. når det er snakk om kjøper som er forbruker.

Karl Rosén og Dag Henden Torsteinsen, 2008:

*”Det er holdepunkter i forarbeidene til ny lov, bransjepraksis og praksis fra klagenemnda for at normen med hensyn til undersøkelse av kjøpers finansiering kan ha endret siden Høyesteretts dom fra 1993. Allerede Falkanger- utvalget synliggjorde at det var meningen å bringe kjøpers finansiering inn som en del av meglers arbeidsområde. Eiendomsmeglingsutvalget skrev at det er rettslige holdepunkter for å kreve at meglere skal undersøke budgivers finansiering, og har gitt nokså grundig beskrivelse av bransjepraksis. ”*<sup>85</sup>

Rosén og Torsteinsen skriver også at megler vil kunne være uaktsom hvis han ikke videreformidler sin kunnskap om et bud med usikker finansiering til selger. Dette er uttalelser fra de representative bransjeorganisasjonene som uttalte seg under forarbeidene til 2007- loven. Det faktum at de ledende organisasjonene innenfor bransjen har samme synspunkt på dette, må være et viktig moment. Det faktum at heller ikke departementet har uttalt seg i en annen retning kan også tale positivt om vekten, men dette er noe uklart.

---

<sup>85</sup> Se NOU 2006: 1 s. 125-126



#### 4.2.7 Hva er dagens rettslige utgangspunkt?

Ovenfor har jeg gått gjennom ulike rettskilder og det kan tyde på at det har skjedd en utvikling innenfor rettspraksis og innenfor bransjepraksis i løpet av de siste 20 årene.

Jeg vil kort nevne forholdsmessigheten i situasjonen. Med dagens utvikling innenfor kommunikasjonsteknologi er det ikke vanskelig å undersøke kjøpers finansiering. Sett på hvor vesentlig oppgjøret er, vil det ikke være uforholdsmessig å kreve at megler tar en ekstra telefon til kjøpers finansrådgiver eller sender en e-post.

Jeg vil benytte et uttrykk som vanligvis ikke blir nevnt i sammenheng med eiendomsmegler og hans profesjonsansvar; frarådingsplikten. Denne blir som regel nevnt i sammenheng med finansavtaleloven og er forstått som en finansrådgivers ansvar overfor forbrukere.

Det som er den nyere vinklingen av frarådingsplikten, er at frarådingsplikten gjelder overfor både kjøper og selger. Altså, eiendomsmegler skal i sin rolle som profesjonell part kunne bli nødt til å fraråde selger om å akseptere bud<sup>86</sup>, og det kan oppstå situasjoner hvor megler kan være pliktig til å fraråde budgiver om å legge inn bud.

Som nevnt over, må man ta i betraktning balansegangen eiendomsmegler må være påpasselig med omsorgsplikten overfor både kjøper og selger. Det kommer klart frem at eiendomsmeglers omsorgsplikt gjelder både kjøper og selger. Tendensen er at det er blitt eiendomsmeglers ansvar å vise omsorg overfor kjøper/ interessenter ved å fraråde han å legge inn bud på eiendommen som klart er utenfor hans prisklasse og lignende.

Kan man si at vi har gått fra at særskilte momenter aktiverer undersøkelsesplikten til at den generelle undersøkelsesplikten foreligger, mens utstrekningen av den er usikker?

---

<sup>86</sup> Se kapittel nr 2.

Her behandler lagmannsretten ulike rettskilder, og konkluderer med at det har skjedd en rettsutvikling siden Høyesterettsdommen av 1993. Lagmannsretten påpeker en proporsjonalitetsvurdering mellom arbeidet som kreves for å undersøke finansiering kontra betydningen en slik undersøkelse vil ha for selger.

Jeg vil også kort behandle grunnlaget for meglers eventuelle undersøkelsesplikt. Oppdragsavtalen vil som regel inneholde bestemmelser om hvordan oppdraget skal utføres. Hvis megler har påtatt seg i oppdragsavtalen å undersøke kjøpers finansiering, vil megler som regel være bundet av avtalen, og det vil da foreligge en plikt til å undersøke selv om det er ingen ting som tilsier at finansiering vil bli et problem.

Hvis det ikke står uttrykkelig i oppdragsavtalen blir det noe vanskeligere. Et moment kan være om megler har fortalt at han sjekker kjøpers finansiering. Selv om dette er muntlig, kan dette skape en forventning hos selger, og her vil også megler gjøre det lurt i å undersøke finansiering.

En overvekt av rettskildene er forsiktig med å hevde at det foreligger en generell undersøkelsesplikt for megler. Jeg vil hevde at det “gapet” som oppstår mellom rettskildene og bransjens praksis vil kunne bli problematisk. Siden bransjepraksis ikke er lovregulert kan det oppstå problemer som ville vært enklere å forholde seg til hvis det var regulert.

Angående en eventuell frarådingsplikt for megler er det fortsatt veldig tidlig. Det blir antydning at det i enkelte tilfeller kan være aktuelt at det må foreligge en frarådingsplikt for megler, men det er forsiktige hentydninger, så det blir vanskelig å konkludere med noen frarådingsplikt etter rettskildene slik som det står nå.

### 4.3 Ulike omstendigheter hvor ansvar kan gjøre seg gjeldende

#### 4.3.1 Forbehold ved bud

Et forbehold er en ansvarsfraskrivelse fra kjøper sin side.<sup>87</sup> En betinget oppfyllelse. Hvis betingelsen ikke inntreffer vil kjøper være fri sitt ansvar.

Det foreligger flere tilfeller i nemndspraksis hvor kjøper hevder seg ubundet av avtale hvor det har foreligget forbehold og hvor det er usikkert om forbeholdet er frafalt eller ikke.

Under skal jeg ta opp et forbehold som stadig dukker opp i forbindelse med budgivningen; et forbehold om finansiering.

#### 4.3.2 Forbehold om finansiering

Hvis budgiver er usikker om han har finanseringen i orden når han gir bud, skal dette meddeles eiendomsmegleren. Eiendomsmegler plikter til å meddele om forbehold ved høyeste bud til alle de andre budgiverne og til selger. Her er det viktig for megler å avdekke om forbeholdet faller bort og til hvilket tidspunkt.

Det er mye rettspraksis om forholdet mellom selger og kjøper ved finanseringsforbehold og finansieringsplaner.

Hvis budgiver har muligheten til å oppnå finansiering på vanlige vilkår hos en finansinstitusjon antar man at forbeholdet ikke kan påberopes.<sup>88</sup> Man kan da spørre seg om det er realistisk at megler sitter med slik informasjon til enhver budgiver i budrunden. Her kan man

---

<sup>87</sup> Se Boe, s. 97.

<sup>88</sup> Se Bergsåker s. 49.

spekulere i at megler kan ha kjennskap til dette hvis foretaket er tilknyttet en finansinstitusjon, men jeg skal ikke behandle denne problemstillingen videre.

Vanligvis, når noen får tilslaget vil eiendomsmegler, sette av noen ekstra minutter for å undersøke kjøpers finansiering. Dette innebærer at eiendomsmegler tar kontakt med kjøpers bank for å bekrefte at kjøper har finansiering for kjøpesummen. Det skal nevnes at dette er ikke noe som skjer fortløpende i budrunden, det skjer kun avslutningsmessig når en budgiver har fått muntlig tilslag av selger. Med dagens tempo i budrunder, og dagens priser, er det ikke utenkelig at det opprinnelige skriftlige budet ikke er det samme som har fått tilslaget. Hvis det har vært flere budgivere med i budrunden er det ikke utenkelig at kjøpesummen blir en annen enn det man først la inn bud på. Da er det vanlig at kjøper sier at budet vil ha et forbehold om finansiering.

En annen problemstilling kan være om bud er avgitt med forbehold eller ikke. Det foreligger vesentlige bevissspørsmål ved muntlige bud avgitt under en telefonsamtale. Dette forsøker nå NEF å avhjelpe ved å forslå i sitt høringssvar til Finanstilsynet at telefonsamtalene i budrunden skal tas opp.

Frostating lagmannsrett:

Bud på boligeiendoms ble avgitt med forbehold om finansiering. Samlivsbrudd førte til at finansiering ikke ble i orden, og forbeholdet gjorde seg da gjeldende. Situasjonen her var at kjøper hadde trukket forbeholdet om finansiering muntlig for selger, men det var ikke strøket skriftlig. Lagmannsretten kom til det samme resultat som tingretten, ved dissens, at kjøper hadde gitt selger beskjed om at finansiering var i orden, og at forbeholdet dermed var bortfalt. Mindretallet fant det ikke bevist at det var gitt slik beskjed. Erstatning fastsatt med grunnlag i selgers tap på grunn av dekningsalget.

Rettstilstanden kan ikke sies å være klar etter dette, i det at budgiver for lagmannsretten slapp å betale omkostninger i det de så saken som tvilsom.<sup>89</sup>

Klagesak 73/08:

Klagen gjaldt manglende opplysninger om forbehold ved bud. Nemnden fant dette å være i strid med god meglerskikk og erkjente erstatning for forsinket oppgjør.<sup>90</sup>

#### 4.3.3 Andre forbehold

Andre vanlige forbehold som benyttes kan være forbehold om innhold skal følge med i boligen (lampene må følge med og lignende). Et vanlig forbehold er at boligen skal være heftelsesfri ved overtakelse. Ved kjøp av andel i borettslag kan det også være et forbehold at kjøper blir godkjent som eier av borettslaget. Jeg kommer ikke til å behandle dette videre da det vil ligge utenfor oppgavens rekkevidde.

#### 4.3.4 Andre omstendigheter rundt kjøpers finansiering

Østby- Deglum har etter en vurdering av rettspraksis, ramset opp ulike momenter som kan være av betydning når man ser på rekkevidden av meglers ansvar for kjøpers finansiering. Her har Østby- Deglum har gått i dybden på de ulike omstendighetene, jeg skal bare kort nevne de jeg anser forekommer oftest i praksis etter å ha studert rettspraksis.

Kjøper har ikke solgt sitt eget hus og vet derfor ikke hvor stor egenkapital han har. Dette vet naturligvis ikke banken heller og det kan skape usikkerhet rundt størrelse av lånefinan-

---

<sup>89</sup>Se LF 2012 86395

<sup>90</sup> Se Reklamasjonsnemnda klagesak 73/ 2008

siering. Kjøper har sin finansiering i en bank eller lignende i utlandet. Da blir finansierungsundersøkelser mer omfattende og kan ta lengre tid.

Høyesterettsdom:

To personer kjøpte andeler i et borettslag som var under rehabilitering. Når rehabiliteringen var ferdig ble kjøperne klar over at fellesgjelden knyttet til andelene lå mer enn femti tusen over det som var spesifisert i salgsprospektet. Høyesterett la vekt på at borettslaget som solgte andelene var kjent med kostnadsoverskridelsene i forbindelse med rehabiliteringen og at tallene i salgsprospektet derfor var feil. Dette utgjorde en mangel etter avhendingsloven § 3-8 og kjøperne ble hver tilkjent et prisavslag på 60 000 kroner.<sup>91</sup>

#### **4.4 En rettslig helomvending?**

Hvis man ser på resultatet og uttalelsene i Høyesterettsdommen fra 1993, vil man se store forskjeller fra dette til nåtidens praksis. Hvis megler ikke sjekker kjøpers finansiering i dagens marked, og det på grunn av dette oppstår problemer med oppgjøret, vil, som vi har sett, selger holde megler ansvarlig (Dette kommer spesielt godt frem i nemndspraksis). Dette er konsekvensen selv om flere rettskilder frem til de siste årene fortsatt uttaler at megler ikke har et slik generelt ansvar hjemlet i Høyesteretts dom av 1993. Man må også ha i bakhodet at Høyesterett ikke fikk forelagt seg bransjepraksis i denne dommen. Praksis med å undersøke kjøpers finansiering var ikke like utbredt på dette tidspunktet som det kan hevdes å være i dag.

Det jeg ser på som problematisk er det markante skillet mellom hva som er praksis, og hva rettskildene sier. For hvis det oppstår problemer rundt dette, er dette ulovfestet, og det vil derfor være vanskelig for både selger, kjøper og megler å forutsi sin rettslige situasjon.

---

<sup>91</sup> Se Rt. 2008 s. 976

Men med Finanstilsynets høringsforslag, sett sammen med det Dagens Næringsliv hevder er NEF sitt høringssvar ser man at behovet for regulering av budrunden er etterspurt.

## 4.5 Frarådingsplikt

Det tradisjonelle syn på denne problemstillingen har vært at megler ikke er ansvarlig for kjøpers finansiering. Der det har vært snakk om et slikt ansvar, innebærer det at megler har en ansvar overfor selger om å informere når det er snakk om avvik ved kjøpers finansiering.

Det jeg skal ta for meg her er om det, etter en utvikling i praksis, om dette ansvaret kan sies å foreligge overfor kjøper også, i form av en frarådingsplikt.

Ordet frarådingsplikt assosieres først og fremst med finansrådgivers plikter etter Finansavtaleloven. Etter Finansavtaleloven kan en finansrådgiver komme i ansvar hvis kunden har tatt en beslutning som klart vil ha negative økonomiske konsekvenser for han. Man kan spørre seg om kjøper av eiendommen kan stille megler ansvarlig for at kjøpet blir for kostbart for kjøper, og at dette var noe megler kunne forutsett.

Frarådingsplikten i Finansavtaleloven:

### «§ 47. Frarådingsplikt

*(1) Dersom kredittgiveren, før kredittavtale inngås med en forbruker eller kreditten utbetales eller salgsting overgis til forbrukeren, må anta at økonomisk evne eller andre forhold på forbrukerens side tilsier at denne alvorlig bør overveie å avstå fra å ta opp kreditten eller fra å gjennomføre kredittavtalen, skal kredittgiveren underrette forbrukeren om dette. Slik underretning skal skje skriftlig. Dersom underretningen gis før kredittavtale inngås, skal underretningen så vidt mulig også gis muntlig. Dersom forbrukeren inngår kredittavtale på tross av frarådingen, skal han ved signatur bekrefte at han er kjent med at kredittgiveren skriftlig og muntlig har frarådet ham å oppta kreditten.*

*(2) Første ledd gjelder tilsvarende for kredittformidler som opptrer på vegne av kredittgiveren.*

*(3) Har kredittgiveren eller kredittformidleren ikke frarådet forbrukeren å ta opp kreditten eller å gjennomføre kredittavtalen i tilfeller hvor kredittgiveren og kredittformidleren er forpliktet til det etter første eller annet ledd, kan forbrukerens forpliktelser lempes for så vidt dette finnes rimelig.»<sup>92</sup>*

NOU 1994:19<sup>93</sup> uttales det at hvis det allerede på tidspunktet for avtalens inngåelse foreligger en synlig og markert risiko for senere mislighold ved sviktende økonomi hos låntakeren skal finansrådgiver gjøre kunden oppmerksom på dette, og fraråde en beslutning som vil ha slike konsekvenser.

Kan det være av betydning om meglerforetaket er knyttet opp mot en bank i et konsernforhold, og burde de etiske reglene for frarådingsplikten også gjenspeiles i en eventuell frarådingsplikt for eiendomsmegler? En megler som jobber opp mot en bank, vil vanligvis ha basiskunnskap om bankens vilkår for lån og rente og lignende. Man må likevel være forsiktig her i det eiendomsmegler ikke skal opptre som finansrådgiver.

En frarådingsplikt som resulterer i at antallet potensielle kjøpere reduseres vil være begrenset av meglers avtaleforhold med selger som tilsier at megler skal være lojal mot selger og prøve å få best mulig pris. Men en selger vil ikke være tjent med en kjøper som får problemer med å finansiere kjøpet.

Hvis man kommer frem til at meglers har ansvar for kjøpers finansiering, kan man se på frarådingsplikten som et mulig indirekte resultat av denne. I det legger jeg at ved meglers frarådingsplikt vil selger få tryggere potensielle kjøpere. Slik sett vil ikke en eventuell frarådingsplikt være i strid med lojaliteten etter oppdragsavtalen.

Det er fortsatt veldig tidlig å uttale seg om det foreligger en frarådingsplikt for meglere, men sett på den rettsliggjøringen bransjen har opplevd mener jeg det ikke er utelukket at

---

<sup>92</sup> Se lov av 25.juni 1999 nr. 46.

<sup>93</sup> <http://www.regjeringen.no/nb/dep/jd/dok/nouer/2007/nou-2007-05/4/3.html?id=468519> 01.04.13



det kan utvikle seg en frarådingsplikt hvor eiendomsmeglers omsorgsplikt også kan omfatte en frarådingsplikt for kjøper/ budgiver. Jeg skal ikke spekulere videre på dette.

## **5 Avsluttende bemerkninger**

Eiendomsmeglerbransjen har vært igjennom en markant utvikling over de siste ti-årene. Fra en bransje der det var skikk for å gjøre minst mulig for provisjonen, til omfattende meglerrolle med et profesjonsansvar som stadig er i utvikling.

Som jeg la til grunn innledningsvis er eiendomsmeglers oppgave å forsvarlig forvalte andre menneskers formue, altså boligen. Boligen er fortsatt den største investeringen folk flest foretar seg, og etter en behandling av rettskildene på området vil jeg kommentere eiendomsmeglers profesjonsansvar etter dagens ”standard”.

Både det at terskelen for å klage på megleren stadig blir lavere og samfunnets oppfatning av eiendomsmeglerbransjen ikke er på et slikt nivå som man prøver å oppnå både ved omfattende rettslig regulering og tilsyn med bransjen, taler for at utviklingen i denne bransjen ikke er ferdig.

Selv om Østby- Deglum i sin artikkel skriver om en betinget undersøkelsesplikt grunnet manglende lovtekst som sier noe annet, er dette noe som har utviklet seg videre etter 2011. Jeg mener også at ved særlige omstendigheter har megler et ansvar, men etter min vurdering av rettsstilstanden og hva som faktisk er praksis, foreligger det en generell undersøkelsesplikt uavhengig om disse omstendighetene foreligger eller ikke. Rosén og Torsteinsen har poengtert dette i 2009, og utviklingen har ikke gått tilbake til slikt resultat som i Rt. 1993 s. 156. Det sentrale tema er samfunnets oppfatning av denne bransjen,

Man skal være forsiktig med å konkludere om rettstilstanden, siden det ikke er en jusstudies oppgave med masteroppgaven å definere dette, men etter en kartlegging av de ulike rettskildene og hva de har å si om dagens profesjonsansvar, tør jeg påstå at eiendomsmeglers profesjonsansvar er under utvikling. Som en omdømmebasert bransje er det samfunnets tillit til bransjen som må være indikatoren på når man nærmer seg målstreken.

Jeg mener at selv om det ikke er særskilt uttrykt i lovtekst, har vi gått fra en betinget undersøkelsesplikt til en generell undersøkelsesplikt. Dette på bakgrunn av nyere rettspraksis, nemndspraksis, uttalelser fra bransjen, juridisk litteratur og bransjepraksis. I praksis undersøker eiendomsmegler vanligvis kjøpers finansiering, dette blir sett på som en ordinær del av budrunden.<sup>94</sup>

Det kommer frem av rettspraksis og nemndspraksis at det forventes at megler undersøker kjøpers finansiering når kjøper har problemer med finansiering. Problemstillinger er vel heller om det forventes at megler skal undersøke kjøpers finansiering selv når det ikke foreligger noen indikasjoner på problemer. Den generelle undersøkelsesplikten.

Min konklusjon blir at det ikke foreligger noen formalisering eller rettsliggjøring av et generelt ansvar for megler undersøkelsesplikt av kjøpers finansiering, verken av hensyn til selger eller kjøper. Men jeg mener etter dette at det blir for enkelt å si at det ikke foreligger noen alminnelig undersøkelsesplikt for megler på bakgrunn av dette.

Tendensen har vært at eiendomsmeglers profesjonsansvar stadig omfatter mer, og jeg mener på bakgrunn av dette at de ikke er utenkelig at ansvaret for kjøpers finansiering vil bli lovfestet, men man kan ikke hjemle denne plikten kun i det at ansvaret har hatt en tendens til å utvikle seg.

---

<sup>94</sup> Samtaler fra flere eiendomsmeglere fra forskjellige foretak.

Jeg vil også bemerke at det selv om det skulle foreligge en generell plikt for megler til å undersøke finansiering, må dette presiseres nærmere. I dag sjekkes kjøpers finansiering, hva burde det utvikle seg til? Det må avgrenses om megler bør undersøke flere budgivere sin finansiering, eller bare kjøper. Hvor langt skal man kreve at megler må gå for å sjekke finansiering. Hva kan oppdragsgiver kreve? Skal man avtale dette på forhånd i oppdragsavtalen? Dette blir en oppgave for lovgiver, rettspraksis, bransjeorganisasjonene og nemndspraksis.

## **6 Doms- og avgjørelsesregister**

### **6.1 Høyesterett**

Rt. 1993 2. 156

Rt. 2005 s. 870

Rt. 2000 s. 679

Rt. 2008 s. 976

### **6.2 Lagmannsrett**

LB 1996 s. 317

RG 2007 s. 1145

LF 2012 86395

### **6.3 Tingrett**

TOSLO – 2011 – 100843

Oslo tingretts dom i sak 08-062244TVI-OTIR/02 /

<http://www.eiendomsrettsadvokaten.no/pdf/lover-og-regler/dommer-innen-eiendomsrett/eiendomsmegler-ansvarlig-kjoper-av-bolig-kunne-ikke-betjene-fellesgjelden.pdf>

### **6.4 Nemndspraksis**

1993/ 48

1994/ 63

2001/ 75

2002/ 44  
2005/ 124  
2006/ 343  
2007/ 07  
2008/ 73  
2008/ 87  
2009/ 07  
2009/ 180  
2010/ 021  
2011/ 039  
2012/ 060

## **6.5 Disiplinærnemnda for advokater**

ADA-2006-D103

## **6.6 Annen praksis**

Bransjenorm – markedsføring av boliger 2007.

# **7 Litteratur**

## **7.1 Bøker**

Andenæs, Mads Henry – Rettskildelære, 1997

Bergsåker, Trygve – Eiendomsmegling – omsorgsplikt og god meglerskikk. Med et spesialstudium av salg ved budgivningskonkurranse 2012.

Boe, Erik – Innføring i juss, juridisk tenkning og rettskildelære 5. opplag 2004

Bråthen, Tore og Solli, Margrethe Røse – Lærebok i praktisk eiendomsmegling del I, 2011.

Gisle, Jon – Jusleksikon 3. utgave 2007

Rosén, Karl og Torsteinsen, Dag Henden – Eiendomsmegling – rettslige spørsmål 2. utgave 2008

Wyller, Christian – Boligrett 5. revidert utgave 2009

## **7.2 Elektroniske dokumenter**

Finanstilsynet 29.03.2013

<http://www.finanstilsynet.no/no/Eiendomsmegling/>

Finansdepartementets delegerte myndighet, 27.03.2013

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/fin/tema/finansmarkedene/delegert-myndighet-fra-financedepartement.html?id=435119n>

Finanstilsynets rundskriv, 28.03.2013

[http://www.finanstilsynet.no/Global/Venstremeny/Rundskriv\\_vedlegg/2012/2\\_kvartal/Rundskriv\\_12\\_2012\\_Eiendomsmegling.pdf](http://www.finanstilsynet.no/Global/Venstremeny/Rundskriv_vedlegg/2012/2_kvartal/Rundskriv_12_2012_Eiendomsmegling.pdf)

Eiendomsmeglerforetakenes forening - Etske regler fra april 2007, 15.02.2013

<http://www.eff.no/filer/etske%20regler%202007.pdf>

Norges Eiendomsmeglingsforbund – Etske regler fra 11. mai 2012, 15.02.2013

[http://www.nef.no/xp/pub/topp/medlemskap/nefs\\_lover\\_etske\\_regler\\_etc/521908](http://www.nef.no/xp/pub/topp/medlemskap/nefs_lover_etske_regler_etc/521908)

Dagens Næringsliv 22.01.2013

<http://www.dn.no/eiendom/article2547178.ece>

Dagens Næringsliv 21.03.2013

<http://www.dn.no/forsiden/naringsliv/article2584841.ece>

Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester 14.04.2013

[http://www.eiendomsmeglingsnemnda.no/files/2012/03/Avtale-om-Reklamasjonsnemnd-for-Eiendomsmeglingstjenester\\_536080.pdf](http://www.eiendomsmeglingsnemnda.no/files/2012/03/Avtale-om-Reklamasjonsnemnd-for-Eiendomsmeglingstjenester_536080.pdf)

### **7.3 Artikler**

Østby- Deglum, Kirsten - Eiendomsmeglers plikt til å kontrollere og informere om kjøpers finansiering, Tidsskrift for eiendomsrett 2011, årgang 7 nr. 1

### **7.4 Annet**

Avtale om Reklamasjonsnemnd for Eiendomsmeglingstjenester mellom Norges Eiendomsmeglerforbund, Den Norske Advokatforening, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Forbrukerrådet av 3.mars 2008.

Finanstilsynet – Forslag til endringer i forskrift om eiendomsmegling, Dokumentasjon av budrunden, 22.01.2013

Korrespondanse pr. e- post med Liv Østgård Fagerland hos Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester 22.02.13.

## **8 Lovregister, forskrifter og forarbeider**

### **8.1 Lover og forskrifter**

Lov av 29. juni 2007 nr. 73 (Emgll.)

Lov av 16. juni 1989 nr. 53 (gammel Emgll.)

Lov av 25. juni 1999 nr. 46 (Finansavtalel.)

Lov av 7. desember 1956 nr. 1 (Finanstll.)

Lov av 3. juli 1992 nr. 93 (Avhl.)

Lov av 21. juni 2002 nr. 34 (Forbrukerkjøpsloven)

Forskrift av 23. november 2007 nr. 1318 (Forskrift om eiendomsmegling)

### **8.2 Forarbeider**

NOU 2006:1 Forarbeider til Eiendomsmeglingsloven av 2007

NOU 1987:14 Forarbeider til Eiendomsmeglingsloven av 1989

Ot prp. nr. 59 (1988-1989) Forarbeider til Eiendomsmeglingsloven av 1989

NOU 1994: 19 Forarbeider til Finansavtaleloven av

Prop. 115 L (2009-2010) Forslag til endring i Burettslagslova